

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 1 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31Félix-José
Valdés Conde
- DNI
12708675W
(SIG)Firmado digitalmente por
Félix-José Valdés Conde -
DNI 12708675W (SIG)
Motivo: Aprobat inicialment
pel Ple de l'Ajuntament, en
sessió de 22/12/2022. El
secretari general.
Fecha: 2023.01.31 09:11:46
+01'00'MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL
PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA

Document per l'aprovació inicial

DESEMBRE 2022

JORNETLOPPASTOR
ARQUITECTES

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 2 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

INDEX GENERAL

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ	5
1.1. ANTECEDENTS, OBJECTIU I INICIATIVA	7
1.2. ENCAIX URBANÍSTIC	11
1.3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ	15
1.4. ESTAT ACTUAL	16
1.5. PLANEJAMENT VIGENT	18
1.6. PATRIMONI NATURAL I ARQUITECTÒNIC	19
1.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	20
1.8. ACCESSIBILITAT	21
1.9. SERVEIS	21
1.10. BASE GEOLÒGICA	22
II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ	23
2.1. JUSTIFICACIÓ LEGAL DEL PROCEDIMENT I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ	25
2.2. OBJECTIU I ARGUMENTACIÓ DE LA MODIFICACIÓ	29
2.3. AVALUACIÓ D'IMPACTE DE GÈNERE	41
III. QUADRE DE DADES	43
Q1. QUADRE GENERAL RESUM DE LES DADES PRINCIPALS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	45
IV. NORMES URBANÍSTIQUES	47
Article 1. Determinacions gràfiques i qualificació del sòl	48
Article 2. Elements d'interès patrimonial	48
CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE POU	49
Article 3. Pla de Millora Urbana PMU-1 Torre del Governador i passeig Marià Estrada	49
CAPÍTOL TERCER. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	51
Article 4. Classificació del sòl	51
CAPÍTOL QUART. QUALIFICACIÓ DEL SÒL	52
Article 5. Qualificació del sòl	52
SECCIÓ PRIMERA. ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE	52
Article 6. Definició i zonificació	52
V. INFORME AMBIENTAL	53
VI. AVALUACIÓ I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I FINANCERA	55
VII. ESTUDI D' AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	57

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 3 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

INDEX GENERAL

VIII. ANNEXOS	59
ANNEX 1 - FITXA NORMATIVA DEL PMU-1 VIGENT	61
ANNEX 2 - FITXES DEL CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR D'ALELLA	62
ANNEX 3 - EAMG DEL PMU-01 APROVAT DEFINITIVAMENT	63
ANNEX 4 - INFORMACIÓ REGISTRAL	64
CRÈDITS	65

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 4 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 4 de 333

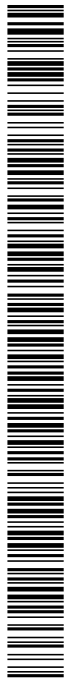
SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 5 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 5 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 6 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

1.1. ANTECEDENTS, OBJECTIU I INICIATIVA

ANTECEDENTS

El conjunt arquitectònic i paisatgístic que avui s'emplaça a l'entorn de la Torre del Governador d'Alella, referent dins l'imaginari del municipi, és resultat d'una complexa evolució i formació que es remunta documentalment ja a mitjans del segle XIV. S'hi han anat succeint i sobreposant en el temps tot un cúmul d'actuacions, ampliacions i transformacions que l'han portat a ser esplendorosa residència d'aristòcrates catalans durant més de tres segles i mig, centre cultural i d'ensenyament des del 1916 i fins a inicis del present segle, i en l'actualitat, fruit del cessament de la seva activitat i de diferents transmissions de la propietat, a caure en un preocupant estat d'abandó i degradació.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella (en endavant POUM), redactat i tramitat entre els anys 2009 i 2014 (aprobat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 16 de juliol de 2014 i publicat en el DOGC núm. 6764, de 4 de desembre de 2014) amb la intencionalitat d'aturar la creixent problemàtica de degradació i pèrdua de valors arquitectònics i paisatgístics detectada inclou l'entorn de la Torre del Governador en la delimitació d'un sector a desenvolupar mitjançant pla de millora urbana, el PMU-01 "Torre del Governador i passeig Marià Estrada".

És voluntat del POUM revitalitzar l'àmbit mitjançant la rehabilitació i posada en valor que necessàriament ha d'aportar la incorporació de nova activitat, sempre però, sent respectuosa aquesta amb la riquesa patrimonial que representa el conjunt pel municipi. Aquesta intencionalitat s'expressa en els objectius del PMU-01 recollits en la seva fitxa d'ordenació (veure annex 1 del present document de modificació) que són, entre d'altres:

- *Mantenir l'edifici i potenciar els usos i activitats més enllà dels que tradicionalment ha allotjat la Torre del Governador per facilitar la seva conservació, tot respectant i ampliant les determinacions del Catàleg de patrimoni.*
- *Establir la relació d'usos admesos amb una clau de zona específica que es correspon amb la singularitat i la complexitat de les característiques i dimensió de la finca.*
- *Conservar els elements protegits, arquitectònics i naturals, de tal manera que el conjunt edificat i els espais lliures continuïn essent un indret de referència del poble d'Alella, desvinculant aquelles parts de la finca amb característiques de sòl agrícola.*
- *Realitzar un Pla de millora urbana i un projecte integral a desenvolupar per fases que preservin el conjunt, els quals han de mantenir el caràcter de la finca i els elements protegits.*

Alhora, la mateixa fitxa d'ordenació del POUM estableix també la necessitat:

- *D'establir el límit potencial adequat de sostre, dins el límit màxim que estableix de 8.053 m², sumant en aquest valor el sostre que es manté de l'edificació existent més una potencial ampliació, tenint en compte que del sostre existent se'n poden enderrocar com a màxim i en base a la justificació i quantificació que aporti el mateix PMU únicament les dues plantes superiors de l'edifici principal.*

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 7 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

- D'ordenar la nova edificació potencial fora dels terrenys assenyalats gràficament com espais lliures d'edificació.

El POUM preveu igualment que per a la implantació de nova activitat a l'àmbit serà necessària la millora del seu accés. En aquest sentit el sector es delimita de manera discontinua unint a l'àmbit ja mencionat a l'entorn de la finca de la Torre del Governador un segon perímetre, un tram del passeig Marià Estrada a tocar de la carretera BP-5002, de molt poca secció en aquests moments i que es considera serà, un cop feta la millora que es planteja, un dels accessos normals a l'àmbit. Amb aquesta intencionalitat s'incorporen igualment com a objectiu per al PMU:

- Millorar la connectivitat i la mobilitat de l'entorn amb l'afectació i urbanització d'un tram del passeig Marià Estrada tal i com ja era previst al PGO de 1987, s'incorpora al pla de millora urbana com a subàmbit 2. El nou equipament i tot l'entorn requeriran major mobilitat i millor accessibilitat, fet que provocarà un increment de vehicles des de la carretera BP-5002 motiu pel qual s'incorpora com a actuació a càrrec del subàmbit 1.



Ortofotografia dels dos subàmbits que inclou el PMU-1

Amb encaix dins els objectius fixats pel POUM, entre els anys 2015 i 2016, van ser adquirides les dues finques principals que conformen el subàmbit de la Torre del Governador amb la intencionalitat de portar a terme la seva rehabilitació i posada al dia tot implantant-hi un establiment hotelier de singulars característiques de qualitat que s'integri i harmonitzi tant amb el patrimoni edificat com amb el patrimoni natural i paisatgístic de què disposa la finca.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 8 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ



Per tal de regular urbanísticament a nivell de detall aquesta implantació es va redactar i tramitar entre els anys 2019 i 2020 el Pla de Millora Urbana corresponent, sent aprovat definitivament aquest per part del Ple de l'Ajuntament d'Alella en data 24 de setembre de 2020 i publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 22 de febrer de 2021.

A dia d'avui, a l'inici del procés de gestió i de cara a la posterior urbanització del PMU aprovat, s'arriba a la conclusió compartida entre l'Ajuntament d'Alella i la totalitat dels propietaris del sòl, de que, per tal de facilitar la conclusió d'aquest procés, es fa necessari modificar lleugerament de manera prèvia la delimitació del subàmbit Marià Estrada en relació a la que incorpora el POUM i que ha estat recollida pel PMU.

Es tracta, concretament, de reduir-ne el seu ample de 14 a 10 metres, doncs es considera per totes les parts l'ample inicial com un error, manifestament excessiu i no necessari ni en correspondència amb els objectius que justifiquen la inclusió del subàmbit Marià Estrada de manera conjunta amb el subàmbit de la Torre del Governador, i tenint en compte, com s'argumentarà més abastament en el desenvolupament de la present modificació, la lògica i els beneficis que aquesta reducció representarà (per model territorial, preservació patrimonial, d'economia de mitjans i manteniment, de facilitat de gestió, etc).

La delimitació d'aquest subàmbit amb un ample de 14 metres ha estat en tot moment, durant la tramitació del PMU, un factor controvertit a remolc del que determina normativament el POUM,

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 9 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 9 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

que, a hores d'ara, abans de les fases de gestió i urbanització, es considerar oportú esmenar per tal que el resultat final sigui més coherent tant amb les necessitats reals de comunicació viària com amb les característiques i valors de les preexistències afectades.

En relació al seu àmbit, la present modificació inclou la totalitat del sòl que la figura definida pel POUM delimita, la qual s'ha vist ampliada a l'extrem oest del subàmbit Marià Estrada per incloure el morrot situat al costat de l'estació de bombament, que es troba qualificat parcialment de serveis tècnics, interferint en la continuïtat de la secció prevista de carrer de 10 m.

Aquesta modificació de planejament es tramita en un context econòmic que s'ha vist afectat per la pandèmia de la COVID-19. La crisi sanitària ha canviat completament les dinàmiques econòmiques arreu del món, i concretament a Espanya ha tingut un impacte inclús més acusat, registrant una caiguda del PIB del 11% al 2020. El turisme és un dels sectors més importants del nostre país i dels que més s'ha vist afectat per les mesures de prevenció aplicades arreu de la pandèmia. Per aquesta raó, la viabilitat econòmica de les determinacions del planejament vigent, que en el moment de la seva aprovació quedava justificada, en aquest nou context pot no estar-ho.

Els darrers estudis econòmics realitzats determinen que per dur a terme les obres de manteniment i conservació de la Torre del Governador, així com les necessàries per a desenvolupar l'activitat hotelera prevista pel planejament, és necessari incrementar el nombre d'habitacions per a que l'operació sigui viable econòmicament en aquesta actualitat marcada per la crisi sanitària.

OBJECTIU

Tenint en compte els antecedents descrits, i les argumentacions i justificacions que es recull en les memòries d'informació i ordenació de la present modificació, es proposa una nova ordenació amb dos objectius principals:

- (i) Assolir l'objectiu de reduir l'afectació viària del subàmbit Marià Estrada del PMU, passant el seu ample de 14 a 10 metres i garantint la continuïtat i funcionalitat d'aquesta secció.
- (ii) Establir el límit potencial adequat de sostre al subàmbit Torre del Governador, per a que la implementació de la nova activitat i la conservació de l'edifici patrimonial sigui viable econòmicament, en el context de crisi econòmica provocada per la COVID-19.

INICIATIVA

La present Modificació puntual del POUM d'Alella a l'àmbit del PMU-1 Torre del Governador i passeig Marià Estrada està redactada per l'equip tècnic de Jornet-Llop-Pastor arquitectes. El seu promotor és l'Ajuntament d'Alella.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 10 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

1.2. ENCAIX URBANÍSTIC

ÀMBIT GEOGRÀFIC D'ALELLA

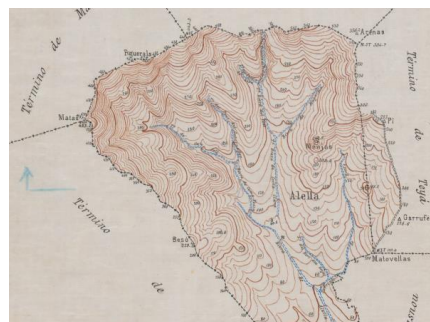
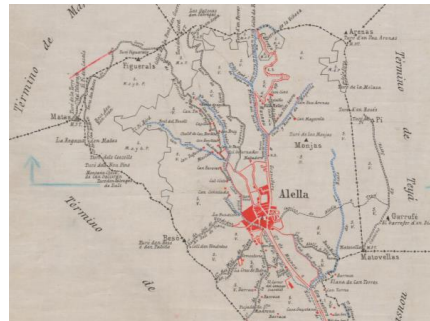
Alella es situa a sud de la comarca del Maresme, a menys de 10 Km del terme municipal de Barcelona, a la vessant sud de la Serralada Litoral.

Geogràficament, el municipi d'Alella s'ha vist sempre condicionat per la presència a costat i costat dels turons que el separen dels municipis veïns; el Rocar, del Bessó i els Ginestells pel que fa a ponent amb el municipi de Tiana, i el turó de les Monges i la serra de Teià a llevant amb el municipi que porta aquest mateix nom, per la Serralada de Marina al seu nord, i la multitud de cabals d'aigua que entre aquests accidents geogràfics solquen el seu territori.

És de destacar en aquest darrer apartat, per la seva importància en el desenvolupament del municipi, la presència de les rieres de la Coma Fosca i la Coma Clara i, un cop s'uneixen aquestes dues, la riera d'Alella fins a la seva desembocadura al mar ja en terme municipal del Masnou.



1827



1919

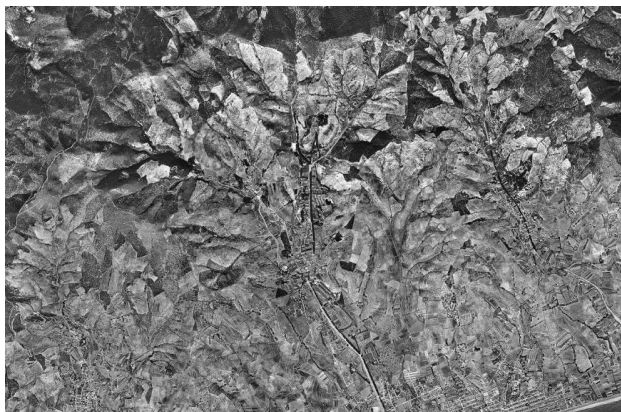
DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 11 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

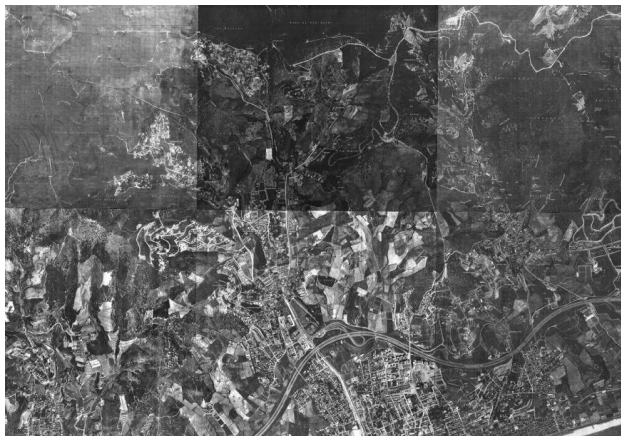
CREIXEMENT I EVOLUCIÓ DE LA POBLACIÓ. LES RIERES COM A ELEMENTS ESTRUCTURANTS

Històricament, les rieres han sigut de cabdal importància en l'evolució dels assentaments al municipi, estructurant-los i vertebrant-los, al representar els eixos naturals de relació i comunicació.

Tal com pot veure's en les cartografies històriques que s'adjunten, el principal nucli de població neix al voltant del punt d'unió de les dues rieres abans esmentades, la de la Coma Fosca i la Coma Clara, punt de partida de l'eix de comunicació que seguint la riera d'Alella comunica amb el municipi del Masnou. En aquest punt s'hi detecta el teixit originari de casc antic, seguit de creixements d'aparició ja més recent que en direcció nord, oest i sud colonitzen primerament els terrenys al voltant d'aquest de condicions orogràfiques més favorables. Per últim destacar l'aparició de noves urbanitzacions més allunyades, de monocultiu pràcticament en exclusiva residencial unifamiliar, algunes d'elles en sòls de fort pendent ja enfilant les vessants de la Serralada de Marina.



1956



1986

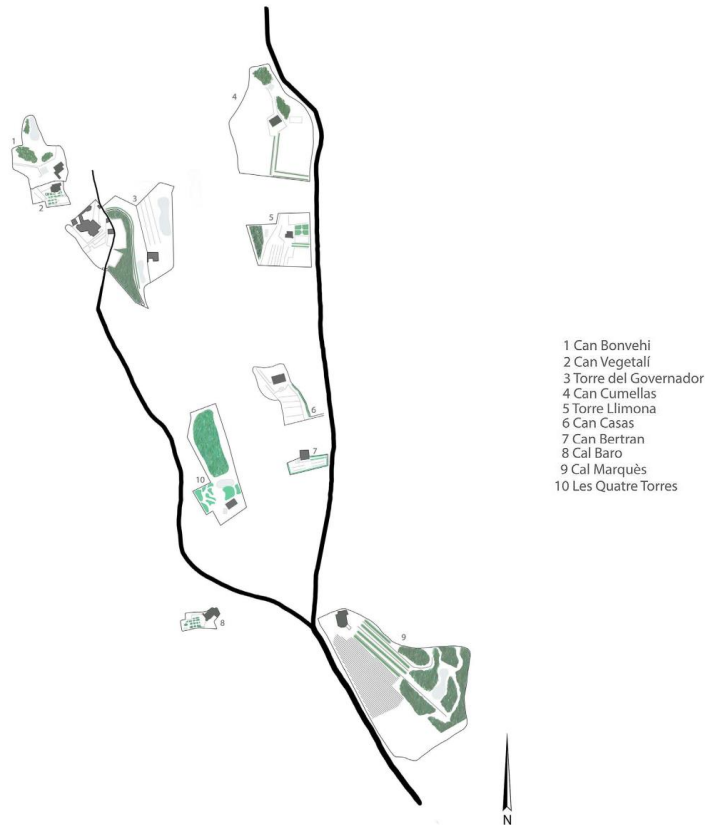
DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 12 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

LES CASES SENYORIALS AMB JARDÍ

Alella ha estat tradicionalment un municipi amb una especial atracció per la burgesia, ja fos com a primera residència o per a tenir la seva residència d'estiueig. Això va propiciar l'aparició de nombrosos conjunts d'edificació més jardí que van sorgir als segles XIX i XX, alguns d'ells en base a edificacions anteriors, on es barregen pràcticament tots els estils arquitectònics i paisatgístics possibles, molts dels quals, tot i les transformacions lògiques del pas del temps, encara existeixen.

D'aquests conjunts en destaquen al municipi tant per la seva centralitat i proximitat amb el nucli urbà, com per ser de mides generoses els següents:



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 13 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	X2022003992

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

Aquest conjunts tenen diverses característiques comunes, de la mateixa manera que tenen un origen comú: formen part dels espais no edificats pròxims a habitatges familiars d'arquitectura i presència remarcable en el territori, que contenen en els seus espais lliures una part no edificada destinada a jardí i una part no edificada destinada a l'agricultura, amb masovers a càrrec del manteniment tant dels espais edificats com dels espais no edificats de la propietat.

En quan a l'estructura de les finques que contenen aquests jardins, s'hi pot identificar un prototipus modern de vil·la romana, i molt especialment en l'exemple de la Torre del Governador, amb una àrea enjardinada pròxima a la casa que es tracta amb major intensitat, amb arbusts retallats i topiària, plantacions geomètriques i arbres podats, zones amb flors de temporada, fonts, estàtues i petites construccions, mentre que a les zones més allunyades es manté un enjardinament extensiu, de formes irregulars i amb una intencionalitat més romàntica, normalment amb alguns eixos amb arbres alineats fent d'enllaç entre l'habitatge i les zones més boscoses o entre aquestes i les zones de cultiu.

SUBÀMBIT TORRE DEL GOVERNADOR

Territorialment, la Torre del Governador es troba emplaçada a nord del nucli històric del municipi, a aproximadament un quilòmetre d'aquest a través del carrer de la Riera de la Coma Fosca i a escassos 500 metres de la carretera BP-5002, principal eix de comunicació vertical que vertebrava el terme unint l'autopista C-32 amb el Vallès.

Fer notar que la finca s'emplaça sobre l'eix original de comunicació que unia històricament el municipi d'Alella amb la vessant oposada de la Serralada de Marina, el camí de Martorelles, avui, per trams, camí de Martorelles, avinguda de Jaume Rius Fabra i carrer de la Coma Fosca.

Alhora, igualment pel que fa a eixos de comunicació, la finca es situa també a tocar de l'eix històric sensiblement horitzontal d'unió d'aquest camí de Martorelles amb la riera de la Coma Clara, avui carretera BP-5002. Aquest eix està format en l'actualitat per un tram de l'avinguda de Jaume Rius i Fabra i pel passeig de Marià Estrada.

En relació a l'estructuració municipal mitjançant les rieres que s'ha fet notar en punts anteriors, la finca de la Torre del Governador s'emplaça precisament a l'inici de la riera de la Coma Fosca. El torrent que creua la finca, el torrent d'en Bernades, just al passar la tanca de la finca s'uneix al torrent del Sarau provinent de l'avui carrer Mas Coll formant el que ja a partir d'aquest punt ve a anomenar-se la Riera de la Coma Fosca.

Fer veure en aquest punt com el pas d'aquest curs hidrològic determina l'estructuració orogràfica de la finca (veure topogràfic al plànol d'informació I.5). Seguint l'eix central del torrent, a costat i costat d'aquest, trobem les cotes més baixes i a partir d'aquestes s'inicia una successió de terrasses i talussos fins a les cotes més altes als límits de la finca de llevant (camí de Can Bernades) i de ponent (camí de Martorelles).

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 14 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 14 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

SUBÀMBIT MARIÀ ESTRADA

Com hem vist amb anterioritat, l'àmbit de PMU-01 segons delimitació del POUM inclou igualment un segon subàmbit a efectes de millorar la connectivitat de la finca de la Torre del Governador. Es tracta del darrer tram de l'actual passeig de Marià Estrada, al contacte d'aquest amb el pas històric de la riera de la Coma Clara, avui carretera BP-5002. En aquest punt, dins l'àmbit sotmès a PMU s'hi emplaça un primer ample ja afectat de vialitat, la traça històrica d'aquest eix, i part de la finca veïna de Can Llimona destinada segons objectius del Pla a ampliació d'aquest vial. El subàmbit Marià Estrada inclou el morrot situat al costat de l'estació de bombament.

1.3. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

La modificació puntual de pla d'ordenació urbanística municipal inclou dos subàmbits de manera discontinua, el pròpiament de la finca de la Torre del Governador i l'emplaçat a inici del passeig de Marià Estrada.

El primer dels subàmbits es troba delimitat per l'extensió de les dues propietats privades que el componen, conjuntament amb el pas del torrent d'en Bernades entre aquestes dues. A nord, nord-oest es limita amb un tram del camí de Martorelles i les finques de Can Bruï i Can Bernades, a oest amb el camí de la finca de Can Bernades i un tram del carrer del Greny i a sud, sud-oest amb trams del camí de Martorelles i l'avinguda de Jaume Rius i Fabra.

Seguint les determinacions gràfiques de la present modificació puntual, el subàmbit del passeig Marià Estrada es delimita, a sud, mitjançant la tanca de les finques privades que donen front a aquest vial, a est, pel punt final de la secció del tram de carrer que es pretén ampliar, a oest pel morro situat a prop de l'estació de bombament fins la seva façana i a nord, per una línia recta sensiblement paral·lela en relació al límit sud d'aquest subàmbit, a 14 metres als seus extrems, ja a interior de la finca privada de Can Llimona.

En base a les fonts topogràfiques emprades per a la redacció de la present modificació de POUM, la superfície del subàmbit 1 és de 28.495 m²sòl i la del subàmbit 2 és de 2.035 m²sòl. La superfície total del sector sotmès la present modificació de planejament és de 30.530 m²sòl.

Donades les característiques de la present modificació, molt acotada i puntual en el seu objectiu, els següents punts de descripció de l'estat actual es centraran bàsicament en el subàmbit 2, el subàmbit Marià Estrada. Per a més informació sobre les característiques, l'evolució, i els paràmetres propis del subàmbit de la Torre del Governador, aquests poden consultar-se més àmpliament exposats al document de Pla de Millora Urbana PMU-01 definitivament ja aprovat i publicat.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 15 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

1.4. ESTAT ACTUAL

Al subàmbit Torre del Governador s'hi emplaça l'edificació històrica que el POUM pretén recuperar mitjançant la seva inclusió al PMU-01. Tal com evidencia la seva inclusió al catàleg de patrimoni a conservar del municipi, es troba format per elements d'interès de primer ordre (edificacions, jardins, tanques, recorreguts, etc...) que, d'ençà de la interrupció del seu ús, han experimentat una important degradació fruit principalment de la falta de manteniment i del vandalisme.

El subàmbit del passeig Marià Estrada es troba format en part per la franja sud de la finca de Can Llimona, finca aquesta abans esmentada dins l'apartat de contextualització relatiu a les cases senyoriales amb jardí al municipi, en part per la traça viària històrica que a l'alçada d'aquesta unia les rieres de la Coma Clara i la Coma Fosca i en part pel morrò que sobresurt respecte l'alineació de l'estació de bombament, a la part oest de la citada traça viària. L'estat de l'actual secció de carrer, d'escassos 5-6 metres, units a les característiques de la finca privada d'aquest subàmbit, porten a considerar-lo sense variacions substancials recents tret de les normals mesures de conservació i manteniment de ferm i tanques.

Pel què fa a estat actual, el subàmbit del passeig Marià Estrada presenta la dualitat pròpia del seu ús. La part privada forma part dels jardins de la finca de Can Llimona, observant-s'hi un gran varietat d'espècies de vegetació arbustiva, enfiladissa i d'arbrat de diferents dimensions (veure plànol I.5). La part pública de vialitat presenta en tot el seu recorregut i ample una plataforma única asfaltada en bones condicions així com el pas de serveis en estesa aèria i enllumenat.



Vial actual

Ampliació proposada pel POUM

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 16 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ



Vial actual

Ampliació proposada pel POUM



Ampliació proposada pel POUM

Vial actual

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 17 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 17 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

El morrot es troba entre la estació de bombament i la finca de Can Llimona, a la banda nord del passeig de Marià Estrada. Es troba parcialment qualificat de viari i serveis tècnics, i tot i tenir la estació de bombament situada a prop, es tracta únicament d'una formació rocosa que en l'actualitat no té relació amb cap d'aquests usos assignats pel planejament.



← Ampliació proposada d'àmbit per incloure el morrot

→ Vial actual

1.5. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent és el "Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella", POUM d'Alella, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 16 de juliol de 2014 i publicat en el DOGC núm. 6764, de 4 de desembre de 2014 (veure plànol I.8).

El POUM delimita el "PMU-1 Torre del Governador i passeig Marià Estrada" com a àmbit de sòl urbà no consolidat a desenvolupar mitjançant la redacció, tramitació i posterior gestió de la figura urbanística de detall que representa el Pla de Millora Urbana.

La fitxa d'aquest sector de desenvolupament, veure annex 1, per tal d'assolir a l'àmbit els objectius ja especificats anteriorment en l'apartat 1.1 d'antecedents, defineix dos subàmbits. El primer d'ells, el situat a l'entorn de la Torre del Governador, a desenvolupar mitjançant la qualificació com a codi urbanístic 9b, zona de dotacions privades, a excepció feta únicament del pas concret del torrent d'en Bernades pel què s'expressa la necessitat de destinar-lo a la qualificació urbanística codi 2, sistema hidrogràfic. El segon subàmbit, el situat a la traça del passeig Marià Estrada al contacte d'aquest amb la carretera BP-5002, el POUM indica que ha de qualificar-se principalment com a codi urbanístic 1, sistema de vialitat.

En relació a l'aprofitament privat, aquest s'ajustarà al que es defineix a la secció segona del títol V de la normativa urbanística del POUM (articles 211 a 214), on es regula el codi urbanístic 9 (dotacions privades d'interès comunitari), i en concret al subcodi 9b (dotacions privades d'interès comunitari, hoteler i oficines) específicament definit per als sòls d'aprofitament privat emplaçats a l'interior d'aquest PMU-01.

Es fixa per al sector l'ordenació en edificació aïllada a regular mitjançant volumetria específica, amb un sostre total màxim de 8.053 m²st, incloent en aquest l'existent que es manté més el potencial restant de nova implantació segons justificació del propi PMU, es defineixen gràficament els àmbits que han de mantenir-se lliures d'edificació, es fixen les restriccions d'alçades en base a la fitxa del catàleg per a l'edificació existent i en pb+1 i pb+2 per a l'edificació d'obra nova, i es fixen els usos principals permesos d'acord amb els usos del sistema d'equipaments (educatiu, residencial especial, assistencial, sanitari, socio-cultural, administratiu i esportiu) i d'acord amb els usos productius hotelers, oficines i serveis.

Complementàriament s'estableix la necessitat de mantenir, un cop desenvolupat el procés de reparcel·lació, la parcel·la d'aprofitament privat com única i indivisible.

S'expressa la necessitat de cedir la titularitat de la totalitat del subàmbit situat al passeig Marià Estrada així com del 10% del total de l'aprofitament urbanístic.

Igualment, es determina la necessitat d'urbanitzar el sòl qualificat de vialitat, arranjar i condicionar el torrent que circula per l'interior de l'àmbit per al pas de vianants, així com tots els murs i façanes que delimiten el recinte d'acord amb el catàleg de patrimoni.

A nivell de gestió, la fitxa del sector determina que aquesta es desenvolupi pel sistema de reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació.

La Junta de Govern Local, en sessió celebrada el dia 7 d'octubre de 2021, va acordar aprovar definitivament la substitució de la modalitat de sistema d'actuació de cooperació a compensació bàsica.

1.6. PATRIMONI NATURAL I ARQUITECTÒNIC

L'àmbit del PMU afecta principalment dos elements que consten al Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental del municipi d'Alella, codis ARQ 35 (Torre del Governador) i ARQ 44 (Can Llimona).

L'element ARQ 35, Bé Cultural d'Interès Local (BCIL), inclou la totalitat del subàmbit principal del PMU, el de la Torre del Governador. En la seva fitxa es recull una extensa descripció històrica i de l'element patrimonial, i se'n descriu la seva protecció.

L'element ARQ 44, igualment Bé Cultural d'Interès Local (BCIL), inclou la totalitat de la finca anomenada de Can Llimona. A tocar aquesta de la carretera BP-5002 i del passeig Marià Estrada, és concretament la franja allargada adjacent a aquest la que es veu afectada de la qualificació de vialitat, i en conseqüència, ha de passar a ser urbanitzada com a tal i a ser de titularitat pública en el desenvolupament del Pla de Millora Urbana.

La fitxa de catalogació protegeix les edificacions (fixant-ne el seu límit màxim en l'actual sostre), tanques i espais lliures de la finca però especificant que no s'inclou en aquesta protecció el tram afectat per l'ampliació del passeig Marià Estrada inclòs al PMU-01.

Complementàriament, el subàmbit Marià Estrada també es veu afectat per la fitxa ETN 55 (Murs de tanca) donades les característiques tipològiques del tancament de la finca de Can Llimona.

En conjunt, mitjançant les prescripcions d'ambdues fitxes, es considera que malgrat no específicament catalogades com a bé a conservar, les tanques de la finca de Can Llimona hauran de ser en el procés d'ampliació del vial, per a garantir la seva integració paisatgística i en l'entorn, reconeixibles com de característiques tipològiques similars a les descrites en la fitxa ETN 55.

Complementàriament, l'àmbit també es veu afectat per les fitxes ARQ 87 (Camí de Martorelles), ETN 55 (Murs de tanca), ETN 56 (Portalades, barris i portelles) i ETN 57 (Mines d'aigua).

S'adjunten al present Pla les fitxes respectives d'aquests elements, ARQ 35, 44 i 87 i ETN 55, 56 i 57 com a annex 2.

L'àmbit de la modificació de POUM no inclou ni es veu afectat per la seva proximitat a cap element de caràcter mediambiental (codis MED) ni per cap zona d'interès arqueològic (codis ZIA) dels recollits pel Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental del municipi d'Alella.

1.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'estructura de la propietat s'analitza al següent punt segons subàmbits del Pla (veure plànol I.3).

Al subàmbit Torre del Governador es detecten tant cadastralment com registralment dues finques a costat i costat del torrent d'en Bernades, referències 0847101DF4904N0001PH (oest del torrent) i 0847102DF4904N0001LH (est) pel que fa a cadastre, i inscrites com a finques 64 i 59 respectivament ambdues al Registre de la Propietat número 1 de Mataró.

Segons font de cadastre les dues finques inclouen l'ample de pas del torrent. Per contra, segons descripció registral, ambdues finques limiten amb el torrent sense incloure'l. Segons definició continguda al Reial Decret 849/1986 mitjançant el qual s'aprova el reglament del domini públic hidràulic, es considera l'àmbit limitat entre els murs que transcorre creuant el sector com a sòl de domini públic per la seva condició de llera natural de corrent discontinua d'aigües.

El ple domini de la finca registral 64 figura inscrit a favor de la mercantil Torre del Governador S.L. Unipersonal per títol de compravenda formalitzat en document de data 11-11-2016. El ple domini de la finca registral 59 figura inscrit a favor de la mercantil Alebian XXI S.L. (actualment, Torre del Governador S.L.) per títol de compravenda formalitzat en document de data 26-5-2015.

Al subàmbit passeig Marià Estrada es detecten dues finques cadastrals, referències 08003A001090090000AE i 08003A001000060000AM, la primera d'elles corresponent al camí històric existent i la segona formant part de la finca privada de Can Llimona. Registre, no es detecta número de finca independent pel tram de vialitat existent, mentre que la part de finca de Can Llimona es troba inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Mataró com a finca 790.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 20 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 20 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

Donades les característiques de vial es suposa la primera de les referències cadastrals de titularitat pública, mentre que el ple domini de les finques registrals 790 figuren inscrites a favor de 7 propietaris en indivís amb diferents percentatges de participació (Luís Clotet Ballús, José Antonio Martínez Lapeña, Maria Angeles Feliz Ballesta, Artur Duart Llinares, Maria Fondevila Guinart, Eduardo Iborra Vicente i Belinda Wicksteed).

L'estructura indicativa de la propietat en l'àmbit del PMU Torre del Governador i passeig Marià Estrada, es recull al següent quadre resum:

	ref. cadastral	nº de finca registral	titular	descripció	sup (m ² sól)	%	
subàmbit Torre del Governador	Propietari 1	0847101DF4904N0001PH	64	Torre del Governador S.L.	Finca privada Torre del Governador (oest del torrent)	10.615	34,77%
	Propietari 2	0847102DF4904N0001LH	59	Alebian XXI, SL (actualment, Torre del Governador S.L.)	Finca privada Torre del Governador (est del torrent)	17.054	55,86%
	Propietari 3	-	-	Domini públic hidràulic	Part pública subàmbit Torre del Governador	826	2,71%
subàmbit Can Llimona	Propietari 4	08003A001000060000AM	790	Indivís diversos propietaris	Finca privada Can Llimona	1.305	4,27%
	Propietari 5	08003A001090090000AE	-	Vialitat	Part pública subàmbit Marià Estrada	659	2,16%
	Propietari 6	-	-	Vialitat	Part pública subàmbit Marià Estrada (morrot)	71	0,23%
TOTAL					30.530	100,00%	

1.8. ACCESSIBILITAT

Les característiques de l'accessibilitat a l'entorn de l'àmbit de modificació es desenvolupen amb més detall a l'anàlisi recollit a l'Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada que s'ha redactat en la present tramitació de MPOUM.

A nivell d'accessibilitat rodada particular, l'accés a l'àmbit Torre del Governador es realitza o bé des de la Riera de la Coma Fosca, o bé a través de la carretera BP-5002, del Pg. de Marià Estrada i de l'Av. de Jaume Rius i Fabra.

En relació al transport públic, les dues línies d'autobús urbà donen servei a l'àmbit en l'entorn immediat; la parada més propera al subàmbit Torre del Governador es situa a la cruïlla entre l'Avinguda de Jaume Rius Fabra i el carrer Riera Coma Fosca, mentre que el subàmbit Marià Estrada disposa de dues parades pròpies, una a cada un dels seus extrems.

A nivell de mitjans de transport no motoritzats, l'àmbit es troba plenament integrat en la trama urbana del municipi, amb recorreguts per a vianants que relacionen amb el centre del municipi acondicionats mitjançant voreres a través de diferents itineraris possibles. Pel que fa a la xarxa de carrils bicicleta, el centre s'uneix amb el subàmbit Marià Estrada mitjançant un tram de carril bicicleta acondicionat de manera segregada al lateral de la carretera BP-5002.

1.9. SERVEIS

Els dos subàmbits de la present modificació de POUM es troben plenament integrats a la xarxa de serveis del municipi (veure plànol I.4).

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 21 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

I. MEMÒRIA INFORMATIVA. DOCUMENTS D'INFORMACIÓ

XARXA DE SUBMINISTRAMENT D'AIGUA

A menys de 100 metres del subàmbit de la Torre del Governador, a l'inici del carrer Mas Coll, s'emplaça un dipòsit d'aigua potable i estació de bombament. Aquest punt s'uneix als dos subàmbits objecte de PMU mitjançant xarxa de subministrament seguint aquest carrer Mas Coll, l'avinguda de Jaume Rius i Fabra i el passeig de Marià Estrada. A l'extrem d'aquest, la xarxa s'uneix amb la canalització troncal que segueix el traçat de la carretera BP-5002.

XARXA ELÈCTRICA

Tal com pot veure's a l'esquema del plànol de serveis, en relació a la xarxa de distribució elèctrica, trobem xarxa de mitja tensió molt propera als dos subàmbits del PMU. D'aquesta, a través de dues estacions transformadores, una emplaçada a inici del carrer Mas Coll i una a l'extrem de ponent del subàmbit Marià Estrada, es distribueix l'energia elèctrica en baixa tensió principalment en esteses aèries.

XARXA DE CLAVEGUERAM

A l'entorn dels dos subàmbits objecte del PMU existeix xarxa de clavegueram unitària (no separativa). El subàmbit Torre del Governador recull aigües direcció a la xarxa emplaçada al carrer de la Riera de la Coma Fosca. El subàmbit Marià Estrada recull aigües direcció a la xarxa que segueix la carretera BP-5002.

1.10. BASE GEOLÒGICA

Segons informació de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, els dos subàmbits de la present modificació de POUM, com és característic en el conjunt de la Serralada Litoral, es troben inclosos en un entorn on predomina majoritàriament la base geològica granítica, de granitoides i granits alcalins, amb betes puntuals de (1) pòrfirs àcids, (2) dics d'aprites, pegmatites, leucogranits pofírics i pòrfirs leucogranítics, (3) filons de roques bàsiques de composició monzonogàbrica a gràbrica, (4) filons de roques de composició de sienítica a monzonodiorítica, i (5) filons de quars, tots ells d'Era Paleozoica (Carbonífer-Premià). Al municipi, aigües avall dels principals cursos fluvials ja més a prop de la costa, hi predominen els sediments al·luvials quaternaris (Holocè) (veure plànol I.6).

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 22 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 22 de 333

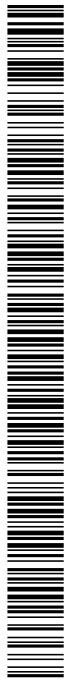
SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 23 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 23 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

2.1. JUSTIFICACIÓ LEGAL DEL PROCEDIMENT I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ

MARC LEGAL

De conformitat amb l'article 94 de la vigent Llei d'urbanisme de Catalunya (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, per la Llei 2/2014, de 27 de febrer, per la Llei 3/2015, del 11 de març, per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, per la Llei 5/2017, de 28 de març, pel Decret Legislatiu 16/2019, de 26 de novembre, pel Decret Legislatiu 17/2019, de 23 de desembre, pel la Llei 5/2020, de 29 d'abril, pel Decret Llei 18/2020, de 12 de maig, pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, pel la Llei 18/2020, de 28 de desembre, per la Llei 2/2021, de 29 de desembre i pel Decret Llei 17/2021, de 20 de juliol (d'ara endavant TRLU), el planejament urbanístic, en tant que disposició administrativa de caràcter general, té vigència indefinida, però és susceptible de suspensió, modificació i revisió.

En aquest sentit, i d'acord amb l'article 117 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (d'ara endavant RLU), s'entén per modificació del planejament general la introducció de qualsevol tipus de canvis en les seves determinacions, inclosos els canvis en la classificació del sòl i els sistemes generals, sempre que no comportin la seva revisió, tenint en compte que la revisió del Pla comporta l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general i orgànica o el model d'ordenació o de classificació del sòl preestablert. De la mateixa manera, l'article 5 de les Normes Urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal estableix que aquest (el POUM) només podrà modificar-se quan la variació d'alguna de les seves determinacions no alteri la coherència entre les previsions i ordenació de manera que faci necessària una revisió global.

En el supòsit que ens ocupa, en base a l'objectiu exposat al punt introductori de la memòria d'informació i al què a continuació es recull en la present memòria justificativa, resta clar que l'abast de la modificació que es proposa no comporta una alteració que faci necessària la revisió del planejament, d'acord amb l'article 95 del TRLU i 116 del seu Reglament. En conseqüència, i de conformitat amb l'objectiu assenyalat en la present proposta de modificació, l'objecte i abast de les determinacions contingudes en el present document comporten la necessitat de tramitar una modificació puntual del planejament general.

Segons estableix l'article 96 del TRLU, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixen a l'article 117.3 del RLU, i les particularitats establertes en el propi article 96 del TRLU i en els articles 97 a 100 del mateix text legal, en allò que els sigui d'aplicació.

Així mateix el document s'ajusta als principis de necessitat, eficàcia, proporcionalitat, seguretat jurídica, transparència i eficiència que emanen de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) i més concretament el seu article sobre els principis de la bona regulació.

Finalment el document ha estat sotmès a la corresponent consulta pública establerta a l'article 133 de la LPACAP que determina el següent:

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 25 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

Article 133: Participació dels ciutadans en el procediment d'elaboració de normes amb rang de llei i reglaments.

1. Amb caràcter previ a l'elaboració del projecte o avantprojecte de llei o de reglament, s'ha de substanciar una consulta pública, a través del portal web de l'Administració competent en la qual s'ha de demanar l'opinió dels subjectes i de les organitzacions més representatives potencialment afectats per la futura norma sobre:

- a) Els problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa.*
- b) La necessitat i oportunitat de la seva aprovació.*
- c) Els objectius de la norma.*
- d) Les possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores*

No obstant l'anterior l'apartat 4 del mateix article estableix que:

4. Es pot prescindir dels tràmits de consulta, audiència i informació públiques que preveu aquest article en el cas de normes pressupostàries o organitzatives de l'Administració General de l'Estat, l'Administració autonòmica, l'Administració local o de les organitzacions que en depenen o hi estan vinculades, o quan concorrin raons greus d'interès públic que ho justifiquin.

Quan la proposta normativa no tingui un impacte significatiu en l'activitat econòmica, no imposi obligacions rellevants als destinataris o reguli aspectes parcials d'una matèria, es pot ometre la consulta pública regulada a l'apartat primer. Si la normativa reguladora de l'exercici de la iniciativa legislativa o de la potestat reglamentària per una Administració preveu la tramitació urgent d'aquests procediments, l'eventual excepció del tràmit per aquesta circumstància s'ha d'ajustar al que preveu aquella.

Malgrat que es podria considerar que l'actuació s'inclou en el supòsit de que la mateixa no té un impacte significatiu en l'activitat econòmica, o no imposa obligacions rellevants als destinataris o reguli aspectes parcials d'una matèria, s'ha considerat oportú realitzar la corresponent consulta pública en favor d'una major transparència i participació.

TRAMITACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

En quant a la tramitació de la present Modificació puntual s'estarà a allò que disposa el capítol II, del títol tercer del TRLU, sobre formulació i tramitació de les figures de planejament urbanístic.

Tanmateix, i al respecte de la tramitació de la modificació dels instruments de planejament urbanístic, l'article 117.3 del RLU estableix que, en aquest cas, no són obligatòries les actuacions assenyalades en els punts b) i c) de l'article 101 sobre l'aprovació i publicació del programa de participació ciutadana i la subjecció a informació pública de l'avanç de l'instrument de planejament.

Així doncs, el document es tramitarà i publicarà mitjançant el tràmit d'aprovació inicial i la corresponent exposició pública, considerant-se aquesta actuació totalment necessària pel foment de la participació dels ciutadans i ciutadanes en els processos urbanístics de planejament i gestió en garantia del principi de publicitat al qual aquests processos estan sotmesos, de conformitat amb l'article 8 del TRLU.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 26 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

ÒRGAN

EXPEDIENT

PROJECT

URBANISME

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 26 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

CONTINGUT DOCUMENTAL

L'apartat 1 de l'article 59 del TRLU estableix els documents que conformen un Pla d'ordenació urbanística municipal, i que són els que segueixen:

- a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que escaiguin.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori i, en el cas del sòl urbà consolidat, de traçat de les xarxes bàsiques d'abastament d'aigua, de subministrament de gas i d'energia elèctrica, de comunicacions, de telecomunicacions i de sanejament i les corresponents als altres serveis establerts pel pla.
- c) Les normes urbanístiques.
- d) El catàleg de béns a protegir, d'acord amb l'article 71.
- e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- f) La documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental.
- g) El programa d'actuació urbanística municipal, si escau.
- h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.

Altrament, l'apartat 3 del mateix article estableix el contingut de la memòria del pla:

- a) El programa de participació ciutadana que l'Ajuntament hagi aplicat al llarg del procés de formulació i tramitació del pla per garantir l'efectivitat dels drets reconeguts per l'article 8.
- b) La justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, dels articles 3 i 9.
- c) Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi, en compliment de l'obligació de prestació del servei de transport col·lectiu urbà de viatgers i viatgeres.
- d) L'informe de sostenibilitat econòmica, que ha de contenir la justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, i la ponderació de l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

D'altra banda, el que es tramita en la present Modificació és una modificació acotada i puntual del planejament general, amb unes determinacions concretes i limitades d'alguns dels documents que conformen el planejament que ara es modifica. En concret, es modifica la fitxa normativa de desenvolupament del PMU-01 i els Plànols d'ordenació, segons les determinacions previstes en aquesta mateixa MPOUM.

Pel que fa referència a la documentació ambiental cal dir que l'article 118.4 del RLU estableix que "les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 27 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental". La Modificació puntual del POUM d'Alella a l'àmbit del PMU-01 "Torre del Governador i passeig Marià Estrada" no es troba dins de cap dels supòsits determinats en l'apartat quart de la lletra a del punt 6 de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015 i les seves determinacions es refereixen exclusivament a sòls classificats com a urbans, raó per la qual no ha d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica. Malgrat això, en compliment de l'article 59 del TRLU i del 118 del RLU, la present modificació incorpora en el seu apartat V un informe ambiental que justifica que no té efectes significatius sobre el medi ambient.

Aquesta Modificació puntual de POUM d'Alella no comporta nova classificació de sòl urbà o urbanitzable ni comporta per al territori cap implantació singular que pugui generar un nombre de viatges al dia superior a 5.000, per la qual cosa, en compliment de l'article 3 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada no és procedent incorporar estudi de mobilitat generada. Malgrat no fer-se normativament obligatòria la redacció d'un Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada específic per a la present modificació, en relació al tema de la mobilitat, mencionar que el present document incorpora, com a element contextualitzador, i donada la seva rellevància en relació a un dels objectius de la present modificació també a nivell justificatiu, l'Estudi d'Avaluació de Mobilitat Generada que va redactar-se en la tramitació del PMU aprovat definitivament com a annex 3.

Al no alterar la present modificació la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures o els equipaments esportius es fa igualment innecessària la justificació del manteniment de la superfície i la qualitat d'aquests sistemes que determina l'article 98 del TRLU.

No obstant, donat que la modificació incrementa el sostre edificable d'acord als antecedents i objectius exposats a la memòria informativa, són d'aplicació els requeriments especificats per l'article 99 i 100 del TRLU.

Per tant, en conformitat a l'apartat 3 de l'article 99 del TRLU, s'estableix un percentatge de cessió corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, que s'afegirà al percentatge anterior ja existent de la cessió corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic respecte el sostre que tenia l'actuació anteriorment.

Tanmateix, en aplicació de l'article 100 del TRLU, la present modificació amb increment de sostre edificable en sòl urbà ha de preveure un increment proporcional de zones verdes i espais lliures públics de 5 m² per cada 100 m² d'altres usos diferents a l'ús residencial. L'increment de sostre es preveu sobre la clau 9b, zona de dotacions privades d'interès comunitari, hotelier i oficines. L'article 117 del POUM d'Alella que estableix la classificació general d'usos, inclou l'ús específic hotelier i oficines i serveis, en la categoria de terciari. Segons aquest, l'ús general residencial és únicament aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció anomenats habitatges, que inclou els usos específics d'habitatge unifamiliar, bifamiliar i plurifamiliar.

Finalment mencionar que, atès que les determinacions del planejament general que es modifica tenen una vigència superior a cinc anys, es fa innecessària la petició d'informe a la Comissió Territorial d'Urbanisme que determina l'article 99.2.a del TRLU.

Així doncs, d'acord amb el que estableix l'article 69 del RLU i amb l'exposat anteriorment, la present Modificació puntual del POUM d'Alella es compon dels següents documents:

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 28 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

Documentació escrita:

- I. Memòria informativa. Documents d'informació.
- II. Memòria justificativa. Documents d'ordenació.
- III. Quadre de dades.
- IV. Normes urbanístiques.
- V. Informe ambiental.
- VI. Agenda i avaluació econòmica financera.
- VIII. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada
- IX. Annexes

Annex 1. Fitxa normativa del PMU vigent

Annex 2. Fitxes del catàleg de béns a protegir d'Alella

Annex 3. EAMG del PMU-01 aprovat definitivament

X. Documentació gràfica:

Format Din-A3

- Plànols d'informació:

I.1. Situació. Ortofotomapa	1/10.000
I.2. Situació. Estructura orgànica del POUM	1/10.000
I.3. Emplaçament. Estructura de la propietat	1/2.500
I.4. Serveis	1/2.500
I.5. Topogràfic. Patrimoni. Arbrat	1/2.500 - 750
I.6. Base geològica	1/15.000 - 4.000
I.7. Planejament vigent. Classificació del sòl	1/1.000
I.8. Planejament vigent. Qualificació i gestió del sòl	1/1.000

- Plànols d'ordenació:

O.1. Planejament proposat. Classificació del sòl	1:1.000
O.2. Planejament proposat. Qualificació i gestió del sòl	1:1.000

2.2. OBJECTIU I ARGUMENTACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

En base als antecedents descrits a la memòria d'informació d'aquest document i a les motivacions que s'exposen a continuació, que avalen la concurrència entre interessos públics i privats que avalen la tramitació de la present modificació, aquesta MPOUM té dos objectius de diferent naturalesa:

1. El primer objectiu és assolir una dimensió racional i adequada de l'espai destinat a vialitat del subàmbit Marià Estrada del PMU-1, passant el seu ample de 14 a 10 metres tot garantint la

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 29 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 29 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

continuitat i funcionalitat d'aquesta secció, una dimensió més adequada i racional respecte la funció d'aquest carrer el en conjunt general del poble d'Alella.

L'ajust de la dimensió del carrer, passa per la reducció de l'ample del subàmbit Marià Estrada del PMU-01 "Torre del Governador, passeig Marià Estrada" en relació al què incorpora el POUM vigent, passant-lo dels 14 metres actuals als 10 metres que es proposen en la present MPOUM. Aquest objectiu s'argumenta principalment en quatre observacions:

- Per racionalitat i proporcionalitat en relació a les característiques concretes del subàmbit i posant en relació aquestes amb el context dels passos de comunicació horitzontals a l'entorn.
- Per coherència amb el vial veí existent continuació del Passeig Marià Estrada.
- Per la suficiència d'una secció de 10 metres donades les sol·licitacions pròpies del vial tal com es posa de manifest mitjançant l'EAMG elaborat durant la tramitació del PMU.
- Per la menor afectació patrimonial que comporta.

2. El segon objectiu, es ajustar l'edificabilitat del PMU de la Torre del Governador, per a que la implementació de la nova activitat i la conservació de l'edifici patrimonial tingui una dimensió adequada que garanteixi el correcte funcionament de la instal·lació hotelera i els serveis que ofereix, una garantia de funcionament que ha quedat afectada per la pandèmia provocada per la COVID-19. Ens referim en aquest cas, a la idoneïtat funcional i dimensional d'edificacions i actuacions hoteleres d'aquestes naturalesa.

Amb la recent aprovació del PMU de la Torre del Governador la dimensió de l'hotel tenia un nivell de garantia de funcionament, que no oferia gaire marge front a nous escenaris econòmics com a situat la pandèmia en el sector hotelier, de forma que les actuacions urbanístiques que abans de la COVID-19 estaven en el límit de la seva viabilitat funcional, amb el nou context mundial posterior a la crisi sanitària s'han manifestat necessitats de l'establiment d'un nou marc de referència que continuï garantint allò que abans era viable i que en l'actualitat ja no ho té aquesta garantia.

L'adequació de la dimensió comportarà la possibilitat de poder mantenir la iniciativa d'implantar en el municipi d'Alella una instal·lació hotelera única a Catalunya i de la que hi ha molts pocs referents en tota Europa, la qual cosa comportarà pel municipi tenir una instal·lació que aportarà un nombre entorn als 100 llocs de treball de diferent naturalesa, amb un alt nivell de qualificació laboral i professional, amb una component específica en allò que fa referència a la cura de la salut i el tractament de l'estat físic i psicològic de les persones.

La instal·lació hotelera que es preveu ubicar en el recinte de la Torre del Governador a Alella té unes característiques especials que la fan molt singular i que la difereixen de la majoria dels establiments hotels turístics o de negoci que solen desenvolupar-se. Es tracta d'un resort que està destinat a la cura de la salut i el tractament de l'estat físic i psicològic de les persones i orientat a hostes que busquen un lloc relativament aïllat, situat en un entorn acollidor i afable com Alella, però encara a prop d'una ciutat gran com Barcelona, amb serveis orientats a un estil de vida saludable. Per tant és una barreja entre hotel i espai de descans i de cura personal lúdica.

Els futurs hostes de la Torre del Governador cercaran en l'hotel els següents grans conjunts d'expectatives i motivacions:

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 30 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

1. Hostes que porten un estil de vida més conscient de la salut, definit pel seu règim d'alimentació o exercici o per la seva mentalitat. Aquests hostes busquen resorts en un entorn de luxe on puguin practicar els mateixos exercicis, menjar aliments amb beneficis semblants als que estan acostumats, visitar un balneari d'alta gamma, per poder portar el mateix estil de vida que a casa.
2. Clients que busquen un resort de luxe on gaudir del paisatge, l'ambient patrimonial, la gastronomia exquisida i els serveis de spa d'alta gamma.
3. Clients que busquen serveis d'atenció mèdica d'estil de vida que es defineixin i s'ofereixin en funció dels requisits i necessitats personals i se centren en objectius personals;
4. Convidats que volen assolir objectius personals en termes de mindfulness en entorn grupal.
5. Segment corporatiu que s'allotjarà a l'hotel per a reunions de junta, team building executiu, etc. (es preveuen grups reduïts de fins a 20 persones).

Dins la parcel·la, es respectarà l'edificació antiga, com a patrimoni local que es reformarà amb sensibilitat i rigor, i s'han afegit curosament dos cossos edificatoris aïllats però integrats en l'entorn. S'ubiquen al voltant del parc enjardinat buscant el millor encaix topogràfic i ambiental. Els diversos usos: restaurant, habitacions, salons, consultes, sales de teràpia, spa, gimnàs, jardí, hort,... queden dispersos però convenientment interconnectats.

Desavantatges de la configuració

Aquestes particularitats de l'establiment i també de la finca històrica on s'implanta, del terreny disponible per construir, no permeten analitzar l'actuació sota els paràmetres de rendiment econòmic habituals dels hotels. Hi ha una sèrie de hàndicaps que cal analitzar.

Nombre mínim d'habitacions

Cal tenir present, primer de tot, l'obvietat que la rendibilitat d'un hotel està en funció del nombre d'habitacions. També que la quantitat de personal necessària per donar un correcte servei està en funció d'aquest mateix nombre, independentment de la categoria de l'hotel. Com més categoria, més servei i més personal es fa necessari, però també és més alt el preu de l'habitació. Per tant sempre es manté aquesta relació entre rendibilitat d'un hotel i unitats disponibles.

Sabem també que no existeix el nombre d'unitats òptim "per se", sinó que depèn de la dimensió global de l'hotel. Així, la quantitat de personal necessària per donar servei a un hotel de 80 habitacions no és la mateixa que per a un de 250, però tanmateix s'aprecia l'existència de "graons", de manera que entre 80 i 120 habitacions la quantitat de personal és sensiblement la mateixa. Es fa obvi que, a igualtat de personal, incrementar el nombre d'habitacions millora directament la rendibilitat. Un hotel no urbà, amb serveis d'alta qualitat, amb menys de 100 habitacions està al llindar de rendibilitat. Els principals grups operadors, tan sols consideren la viabilitat a partir de les 120 habitacions.

Compacitat de l'establiment

Els edificis a la finca de la Torre del Governador, tant els existents com els previstos de nova planta formen un conjunt força dispers que s'allunya de la compacitat idònia que presenten la

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 31 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

majoria d'hotels i que els permet optimitzar la seva eficiència. En certa manera aquí tenim característiques de resort, doncs hi trobem diverses peces d'edificació aïllada preexistent on cadascuna d'elles conforma una única unitat. Però a més, els dos grans grups d'habitacions, un en l'edifici principal històric i l'altre de nova planta es situen a força distància l'un de l'altre, sobre tot en vertical, a causa del gran desnivell existent en la finca. Connectar correctament aquests edificis per garantir un servei unificat sense duplicar espais o serveis és un dels grans reptes del projecte, però en qualsevol cas es fa palès que, per mantenir el nivell de servei exigible a una instal·lació hotelera de cinc estrelles, la dispersió i llunyania de les tres diferents edificacions provoca necessàriament un augment de la quantitat de personal necessària. I òbviament de cost constructiu.

Plantes poc eficients

La distribució de l'edifici històric, és molt poc òptima per encaixar habitacions. L'amplada de crugia predeterminada no permet encaixar les dimensions habituals. En aquest ajust es perd molt espai, queda ocupat per llargs passadissos i la necessària inclusió de diferents nuclis d'escaleres i d'ascensors, en un rati molt superior al que pot tenir una edificació de nova planta a on decideixes les mides més convenients en el dibuix. En canvi aquí es necessita molta més superfície construïda per al mateix nombre d'habitacions i recorreguts.

Respecte a les dues noves construccions, -el nucli d'habitacions i el nucli de cures i spa-, hi ha la voluntat de que quedin soterrades al màxim i allunyades de l'edifici principal. Per tant s'ha de construir el sistema de túnels, passatges i passadissos per connectar-ho. A més suposa una construcció més costosa, perquè té una major part de façana i coberta, que és la part més cara d'una construcció. D'haver estat tota la superfície edificatòria del conjunt en un sol edifici compacte, l'estalvi d'inversió en la construcció hagués sigut notable. Però alhora hagués desentonat en l'entorn.

Més personal per extensió

Aquesta distribució extensiva per una banda, vertical per l'altre a l'edifici històric, els llargs passadissos i desplaçaments entre els tres nuclis edificatoris, comporta necessàriament més personal. No tan sols pel servei, sinó també per neteja, room service i altres necessitats.

L'increment de la dotació de personal incideix directament en la rendibilitat de l'hotel. Donat que l'avantprojecte original disposava d'un total de 80 habitacions, es trobava per sota del llindar de rendibilitat esmentat i per tant al límit de la viabilitat funcional en condicions normals. Donades les condicions esmentades, incrementar el nombre d'habitacions permet compensar les especificitats del lloc i del tipus d'establiment.

Habitacions especials

Quant al disseny de les habitacions, en un hotel on l'objectiu principal és descansar, relaxar-se i desconnectar, la mida de l'habitació és fonamental. Per tant han de ser espaioses, clares i tranquil·les, amb espais oberts a l'exterior i amb un ambient que complementi els tractaments de salut que s'hi fan, que tinguin la possibilitat de gaudir de terrasses amples o, si més no, que disposin de vistes al mar o als jardins i a la vegetació. No hi haurà, doncs, el que en l'àmbit hotelier s'anomenen habitacions estàndard; les tipologies partiran de l'anomenada habitació superior. A més, les junior suites i suites han de representar un percentatge superior al mínim

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 32 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

establert per a un hotel de 5 estrelles a la Llei d'allotjaments turístics de Catalunya (5% del total de l'inventari d'habitacions)

Atenent a les característiques anteriors, s'estima que la mida correcta d'una unitat d'habitació per a aquest hotel consta d'una superfície útil al voltant dels 30-35 m², la qual cosa es tradueix en un sostre necessari per habitació al voltant dels 45-50 m² -incloent la repercussió d'espais d'accés i comunicació, voladissos de terrasses i gruixos de murs i façanes-. Per tant un sobre cost, respecte als hotels habituals.

Objectiu mínim de 100 habitacions

Aplicant un rati de 45 m² de sostre per habitació podem calcular que una ampliació de superfície de 900 m² de sostre total prevista per la MPOUM permetria disposar de fins a 20 habitacions de més respecte a les estimades en l'avantprojecte inicial, que eren sols 80. Aquest sostre d'ampliació, per tant, ens permetria arribar cap a les 100 habitacions, compensant així el perjudici de les especials característiques de l'hotel esmentades i garantint-ne la viabilitat econòmica, que d'altre forma quedaria compromesa. Tot i així es manté la integració en el terreny, el respecte a les preexistències i l'harmonia dins la parcel·la i el seu entorn.

Justificació de la integració en l'entorn de la major edificabilitat

S'adjunta a continuació una potencial imatge virtual que permet avaluar com l'increment de sostre de 900 m² que es proposa en la present MPOUM, s'integra plenament amb el conjunt patrimonial la que complementa i per tant que aquesta major volumetria que no fa perdre valor a l'edifici patrimonial catalogat i preexistent.



Aquesta imatge cal que sigui considerada com orientativa i explicativa de la capacitat del lloc i serà en el projecte del Pla de Millora Urbana que s'haurà de desenvolupar en desplegament de la present MPOUM quan caldrà concretar i precisar la posició del projecte arquitectònic que es vol desenvolupar.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 33 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 33 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

A continuació s'exposarà la fonamentació de cadascuna de les observacions que argumenten la present modificació:

A) PER RACIONALITAT I PROPORCIONALITAT EN RELACIÓ A LES CARACTERÍSTIQUES CONCRETES DEL SUBÀMBIT I POSANT EN RELACIÓ AQUESTES AMB EL CONTEXT DELS PASSOS DE COMUNICACIÓ HORIZONTALS A L'ENTORN

El suport topogràfic del Maresme condiciona l'estructura de la xarxa viària dels diferents pobles que el componen i Alella no n'és una excepció.

Podríem dir que en el sistema viari dels pobles del Maresme, es donen dos ordres d'organització funcional:

- (1) L'ordre vertical, que és el que es correspon amb l'ordre natural de les escorrenties d'aigua, que marquen les diferents rieres del Maresme.
- (2) L'ordre horitzontal, que és l'ordre artificial de les infraestructures de vialitat que com si fossin travesseres horitzontals relacionen les diferents parts dels pobles i també els pobles entre ells mateixos.

De fet, la quasi totalitat dels pobles del Maresme s'estructuren en base a les diferents rieres que constitueixen la característica principal d'aquesta comarca, de forma que el Masnou, Teia, Premià de Dalt, Premià de Mar, Vilassar de Dalt i Vilassar de Mar i la major part dels altres pobles i ciutats d'aquesta comarca s'estructuren en torn a les seves respectives rieres.

Alella no és una excepció a aquesta regla general i les rieres de Coma Fosca i Coma Clara constitueixen els principals elements de l'estructura viària bàsica del municipi. Les dues rieres estructuren, en el sentit vertical, la major part de sòl urbà i per extensió el sòl no urbanitzable del que en formen part.

En aquesta lògica de continuïtats verticals, l'ordre horitzontal es un ordre imposat i d'una complexa implantació, ja que la seva orientació va perpendicular a l'ordre natural de les escorrenties de les rieres i les ramblas que estructuren la major part d'aquests assentaments.

Aquestes travesseres horitzontals, són absolutament necessàries per configurar una mínima xarxa viària mallada que permeti relacionar els diferents eixos verticals principals i aquest es precisament el paper i la funcionalitat viària que li correspon al carrer Maria Estrada, un carrer emplaçat en una discontinuïtat física evident amb el conjunt de la torre del Governador, però que té una funcionalitat directament relacionada amb aquesta peça de sòl per tal de garantir la seva accessibilitat des del vial de la riera de la Coma Clara.

Per aquesta raó, malgrat que la distància física entre el carrer Marià Estrada i la torre del Governador es evident, cal fer notar que la peça de sòl de la Torre del Governador, precisa d'aquesta travessera per garantir la seva accessibilitat millor i més correcta des del tronc principal viari d'Alella que constitueix la riera de la Coma Clara, ja que en el teixit viari d'Alella hi ha molt poques travesseres i aquest és sense cap mena de dubte, el principal carrer horitzontal que fa aquesta funció. Aquesta consideració, juntament amb les lògiques d'estructuració del municipi, poden veure's gràficament al plànol d'estructura general i orgànica que incorpora el POUM que ha estat recollit al present document com a plànol I.2.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 34 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

Avalada la relació funcional entre edifici i infraestructura viària, una altra qüestió serà la dimensió en termes d'amplada, que ha de tenir aquesta infraestructura de mobilitat per garantir el rol que el POUM li atorga en el sistema general viari del municipi.

Un altre cop, en aquest cas, cal llegir els ordres de la topografia de suport, i en aquest cas les rieres, en la part baixa de la muntanya on s'emplacen els municipis com el cas d'Alella, van tenint un pendent constant suau que ressegueix tot el nucli i continuant fins arribar al mar.

Per contra les vies que són travesseres, com el passeig Marià Estrada, són uns vials que puguen i baixen, presentant de vegades pendents més accentuats que es corresponen amb el pendent transversal de les falces de les rieres, de forma que sovint el carrer no pot resseguir la topografia natural de suport per presentar un pendent excessiu i cal que la travessera literalment talli la muntanya, com passa en el cas del passeig Marià Estrada amb la dificultat tècnica i el cost econòmic i ambiental que suposa fer precisament aquest tall a la muntanya, que per una altra part i per la pròpia formació geològica de la pedra (en aquest cas ens trobem que es tracta d'una roca granítica) que requereix un cost molt elevat pel seu tall amb uns mecanismes d'urbanització molt agressius. Aquest concepte pot veure's d'una manera molt clara gràficament mitjançant les imatges recollides al punt 1.4. d'estat actual de la memòria d'informació.



Aquesta doble condició d'un vial travessar a la topografia i un suport de granit de la mateixa topografia, avalen una intervenció ajustada i acurada sobre aquesta base geològica granítica de forma que disposant d'una secció de 10 metres de carrer que garanteix el pas simultani de dos vehicles de transport públic, acompanyat d'una vorera concentrada en la part de muntanya, ja que sobre la part de mar tampoc hi ha, ni pot haver cap accés, es consideren més que suficients per garantir la funcionalitat viària del passeig Marià Estrada, podent considerar el carrer del POUM de 14 metres una errada mètrica no ajustada a les necessitats de la funcionalitat d'aquest carrer, de forma que els 4 metres d'escreix d'aquest carrer respecte els 10 metres, podrien tenir la consideració d'inecessaris i contraris al correcte principi de racionalitat i proporcionalitat que ha d'imperar sempre en l'acció de l'ordenació de l'urbanisme.

B) PER COHERÈNCIA AMB EL VIAL VEÍ EXISTENT CONTINUACIÓ DEL PASSEIG MARIÀ ESTRADA

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella estableix en la definició i delimitació del sector a desenvolupar mitjançant Pla de Millora Urbana PMU-01 "Torre del Governador i Passeig Marià Estrada" que la implementació de nous usos al conjunt de la Torre del Governador es faci en consonància amb la necessària millora del passeig Marià Estrada al seu extrem de llevant, al contacte d'aquest amb l'actual carretera BP-5002, per les noves sol·licitacions que aquest fet pot

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 35 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

comportar sobre aquest tram de vial. Aquesta premissa, que es considera lògica i adequada, es recull al Pla de Millora Urbana recentment aprovat.

La implementació però d'aquesta millora amb un ample de secció total de 14 metres, tal com igualment recull el POUM, sembla derivar únicament de l'observació de l'actual tram central del passeig, entre l'avinguda de Jaume Rius i Fabra i el carrer del torrent de Vallbona, ja davant de la comissaria de la policia local, on el passeig té aproximadament aquest ample total. Cal observar però, en relació al tram de vial inclòs al PMU-01, que ens trobem amb dues situacions clarament diferents.

L'actual tram del carrer Marià Estrada de 14 metres d'amplada correspon en conjunt a:

- (1) A la preexistència de dues fileres històriques d'arbres que en conformen el seu pas central (que ja s'observen en les primeres ortofotografies històriques disponibles dels anys 40 i 50), i
- (2) A l'ampliació a sud de la secció viària ja més recentment (al voltant dels anys 80 igualment segons ortofotografies històriques i informació cadastral de les edificacions) mitjançant un segon pas que podríem anomenar de servei o lateral, que dona accessibilitat únicament a les noves edificacions en filera que a aquest costat del passeig van emplaçar-se de manera conjunta en tot aquest front.

Actual tram de 14 metres de passeig Marià Estrada



Vial lateral de servei (aprox. 4m)

Tram que enllaça amb el subàmbit del PMU (aprox. 10m)

El doble sentit de circulació principal del passeig, el que es perllonga més enllà d'aquest tram i connecta l'àmbit de la Torre del Governador amb la carretera BP-5002, s'efectua entre les dues fileres d'arbrat històric, amb una secció total aproximada ja de 10 metres (al voltant de 4,8 m si es comptabilitza únicament l'espai entre l'arbrat), mentre que el vial lateral desenvolupa un paper complementari i molt secundari, en un únic sentit de circulació direcció sud.

Es considera completament coherent la correspondència dels 10 metres proposats en relació a l'actual ample de què disposa el passeig al seu darrer tram, el més proper al Polígon d'Actuació Urbanística, un cop ja acabada la secció caracteritzada per l'arbrat històric. Com ja es posa de manifest gràficament al mateix PMU, el passeig Marià Estrada té en aquest punt un ample de 10 metres, que passen en molt poc espai de recorregut, als 8 m i posteriorment als entre 5 i 6 metres

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 36 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

que caracteritzen el vial ja a interior del PAU. Dimensionar el vial a interior del PA de 10 metres garantiria l'alineació en correspondència amb aquest darrer tram de vial.

Altrament amb la present MPOUM s'aprofita per corregir una errada tècnica del mateix POU, que no és altra que la donava una condició de serveis a un part del carrer que no era altra cosa que un morrot de pera, pendent de resoldre i d'adequar a la seva vitalitat i necessitats més correctes, en aquest sentit s'incorpora dins del sector el morrot proper a l'estació de bombament, el qual es troba parcialment qualificat de serveis tècnics ocupant la franja de 10 m a la que es refereix aquest apartat, per tal de qualificar-ho íntegrament de sistema viari i garantir la seva urbanització, donant coherència i continuïtat al passeig Marià Estrada.



C) PER LA SUFICIÈNCIA D'UNA SECCIÓ DE 10 METRES DONADES LES SOL·LICITACIONS PRÒPIES DEL VIAL TAL COM ES POSA DE MANIFEST MITJANÇANT L'EAMG ELABORAT DURANT LA TRAMITACIÓ DEL PMU

La justificació de l'ample del tram de passeig Marià Estrada inclòs al Polígon d'Actuació del PMU-01 avui objecte d'ampliació, és necessari que correspongui a sol·licitacions i criteris de projecte propis, que com hem vist, per racionalitat, proporcionalitat i coherència, no són la necessitat de l'ample de 14 metres observat, sinó un ample més lògic i ajustat segons criteri tècnic al voltant dels 10 metres, tal com ja es recull al redactat del PMU i que ara es concreta en la present MPOUM.

En primer lloc, per un criteri bàsic dimensional de la sol·licitació o cobertura de necessitats. Es considera, tant per la cobertura de necessitats que aquest tram té a dia d'avui, com per la que podria arribar a tenir un cop en marxa el complex de Torre del Governador, segons anàlisi de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada adjuntat al PMU, que és suficient un vial amb dos carrils de circulació rodada, un en cada sentit i apte per el creuament de vehicles de transport

DOCUMENT PROJECT**ÒRGAN URBANISME****EXPEDIENT**
X2022003992

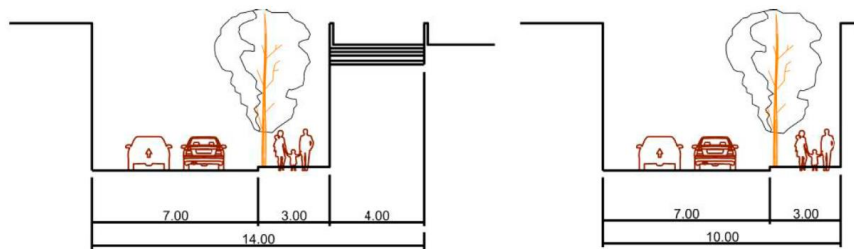
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 37 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

públic com pot ser l'autobús, i un espai per al vianant. A aquestes necessitats dimensionals, es pot perfectament donar resposta amb un vial de 10 metres que es componi de dos carrils de circulació rodada de 3,5 metres cadascun, més un espai per el vianant de 3 metres més.

De la mateixa manera, també pot destacar-se en aquest apartat sobre la innecessarietat de l'adopció dels 14 metres de secció, el que s'afirma en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada que forma part del PMU, on després d'estimar i analitzar la procedència majoritària dels nous desplaçaments que generarà la intervenció a l'edificació de Torre del Governador, conclou que la major part d'ells provindran del sud de la carretera BP-5002 i no pas de nord. Aquest fet implica que seran majoritaris els desplaçaments que utilitzin com a via d'accés o marxa del complex el carrer de la Riera de la Coma Fosca, quedant com a minoritaris els que passaran pel passeig Marià Estrada. Es fa notar que procedents de sud, ens trobem amb la majoria de desplaçaments externs al municipi d'Alella. A través de l'autopista C-32, tenint a nord el Maresme i, mitjançant la carretera C-60 i el túnel de Parpers, l'autopista AP-7 direcció nord, i a sud el Barcelonès i mitjançant la carretera C-58 el Vallès Occidental i l'autopista AP-7 direcció sud. Per contra procedents del nord de la carretera BP-5002, i per tant directament relacionats amb el passeig Marià Estrada, únicament es preveuen desplaçaments en relació a la carretera C-17 i el Vallès Oriental. El carrer de la Riera de la Coma Fosca es considera adequat igualment per recollir i direccionar el trànsit intern del municipi que generarà el desenvolupament de l'àmbit de la Torre del Governador.



Secció de 14 metres del POUM vigent / PMU

Secció de 10 metres proposada

De fet, ja durant la redacció del PMU es posà de manifest aquesta lògica senyalada a l'EAMG de l'adequació de l'ample dels 10 metres, i s'adoptà, al no poder mitjançant la figura del PMU reduir la seva dimensió d'ample total, una secció dual on ja es reconeix com a pas principal de 10 metres l'adequat i més proporcionat a les necessitats, més un complement de compromís que res té a veure amb les necessitats que portaren al POUM a incorporar aquest subàmbit al PMU.

La menor afectació dels 10 metres enlloc dels 14 que estaven assenyalats en el planejament vigent, comporta al mateix temps una menor afectació sobre la finca de can Llimona.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 38 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

D) PER LA MENOR AFECTACIÓ PATRIMONIAL QUE COMPORTA

Cal tenir present en tot moment que l'ample d'ampliació del tram de passeig Marià Estrada en qüestió dels actuals 5-6 metres fins als hipotètics 14 metres es materialitzaria a l'interior de la finca de Can Llimona. Aquesta, com hem vist a la memòria d'informació en l'apartat de patrimoni, està catalogada com a Bé Cultural d'Interès Local (BCIL). La fitxa de catalogació protegeix les edificacions, tanques i espais lliures de la finca però especificant que no s'inclou en aquesta protecció el tram afectat per l'ampliació del passeig Marià Estrada objecte del PMU-01. En aquest sentit, és de destacar i valorar, malgrat l'excepció que fa la fitxa, que la reducció de l'ample de 14 a 10 metres eliminaria l'impacte sobre el que realment és patrimoni natural i de l'entorn de l'edificació que s'emplaça en aquesta franja de diferència.

Els sòls desafectats de vial es classificaran com a sòl no urbanitzable amb la mateixa qualificació que la resta de la finca de Can Llimona (Sòl agrícola d'especial protecció, codi 22), com es recull al quadre de dades del planejament proposat.

En aquest espai de 4 metres d'ample, tal com pot veure's en la informació planimètrica que compona la modificació (plànol I.5) i en l'esquema adjunt on es sobreposen els dos amplex de 14 i 10 metres, no s'hi emplacen edificacions però si vegetació arbustiva repartida en diferents terrasses i un total de 12 arbres:

- 1 Eucaliptus
- 2 Oliveres
- 4 Tarongers
- 3 Cireres
- 1 Figuera
- 1 Magraner



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 39 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 39 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

E) PER LA GARANTIA DE LA VIABILITAT FUNCIONAL DE L'ACTUACIÓ AMB L'INCREMENT DEL SOSTRE ACTUAL

El POUM d'Alella es va aprovà aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014 i entre les seves finalitats figurava la voluntat d'aturar la degradació i pèrdua de valors arquitectònics del municipi, i entre altres raons es delimità en aquell document el PMU 01 "Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada" quins objectius eren mantenir l'edificació existent tot potenciant una transformació d'usos per facilitar-ne la seva conservació. Cal recordar que en la mateixa tramitació d'aquest document urbanístic, es va sol·licitar una major edificabilitat necessària per garantir al viabilitat funcional de l'actuació que s'havia de fer, per la rigidesa que comporta el fer d'operar amb un conjunt patrimonial com un col·legi i la seva necessitat de convertir-lo en una instal·lació hotelera singular.

Al mateix temps i per tal de garantir l'accessibilitat rodada a la Torre del Governador, es delimità i s'incorporà al PMU un tram del Passeig Marià Estrada que actualment té molt poca secció i que es considera l'accés normal a l'àmbit principal, tal com ja s'ha explicat anteriorment en aquesta mateixa memòria de forma que la delimitació del PMU té amb una configuració discontinua, amb l'àmbit principal Torre del Governador i amb el segon àmbit del Passeig de Marià Estrada.

Durant el mes de setembre de 2020 s'aprovà definitivament el PMU 01 "Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada", resultat d'un procediment administratiu llarg i complex amb eleccions municipals pel mig. En el moment de l'execució de l'acord de l'aprovació definitiva, setembre de 2020, ens trobàvem de ple en el mig de la crisi sanitària de la COVID 19 que s'inicià al mes de març i que ha deixat un conjunt aproximat a l'estat espanyol d'uns 80.000 morts i una crisi econòmica molt i molt significativa que ha fet replantejar moltes inversions.

La MPOUM preveu 8.953 m2 de sostre en clau urbanística 9b Zones de dotacions privades destinats a l'ús hotelier i amb l'objectiu de constituir un complex hotelier de màxima categoria i primer ordre, tant a nivell català, com a nivell estatal i europeu. El nou sostre total, suposa un increment de 900 m2 respecte el sostre actual la qual cosa comporta un increment entorn a un 11% respecte el sostre del planejament vigent, per tant en cap cas es pot considerar que es tracta d'una modificació substancial, sinó que podria considerar-se com un ajust necessari del sostre pels raonament que s'exposen en el present document.

Amb la recent aprovació del PMU de la Torre del Governador, la dimensió de l'hotel excessivament ajustada i inadequada a les necessitats funcionals d'una instal·lació d'aquesta categoria i que tenia un nivell de garantia de funcionament, que no ofería gaire marge front a nous escenaris econòmics com a situat la pandèmia en el sector hotelier, de forma que les actuacions urbanístiques que abans de la COVID-19 estaven en el límit de la seva viabilitat funcional, amb el nou context mundial posterior a la crisi sanitària s'han manifestat necessitats de l'establiment d'un nou marc de referència que continuï garantint allò que abans era viable i que en l'actualitat ja no ho té aquesta garantia.

L'adequació de la dimensió al sostre plantejat a la MPOUM, comportarà la potencial idoneïtat funcional i dimensional de l'actuació fent-la coherent amb altres actuacions hoteleres similars, que per una part integren edificis de notable valor patrimonial, però que per aquesta mateixa necessitat de tenir que adaptar el programa a un edifici, que en origen no estava pensat per ser un hotel, imposen una rigidesa de la funcionalitat de l'edifici respecte l'optimització dels espais. Per una

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 40 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

altra part, al treballar amb construccions patrimonials, es conegut que la ratio estimada normal i mitjana de metres quadrats per habitació de la instal·lació hotelera, pren valors molt més elevats que si es tracta d'un hotel sense aquesta condicionaments.

Es pot afirmar que la singularitat de l'actuació i l'excepcionalitat de la instal·lació hotelera avalen la necessitat d'aquesta major dimensió a fi i efecte de poder garantir la seva potencial implantació en el territori català en genera i més particularment en el municipi d'Alella. Es tracta de possibilitar poder mantenir la iniciativa d'implantar en el municipi d'Alella una instal·lació hotelera única a Catalunya i de la que hi ha molts pocs referents en tota Europa, la qual cosa comportarà pel municipi tenir una instal·lació que aportarà un nombre entorn als 100 llocs de treball de diferent naturalesa, amb un alt nivell de qualificació laboral i professional, amb una component específica en allò que fa referència a la cura de la salut i el tractament de l'estat físic i psicològic de les persones.

Totes aquestes dades, que s'expliquen més extensament en els diferents documents que acompanyen la present MPOUM, conjuntament amb els raonaments d'idoneïtat funcional explicitats anteriorment, avalen la necessitat d'incrementar el sostre i el nombre d'habitacions d'una activitat econòmica de gran risc en la inversió i que sense aquest nou marge d'aprofitament urbanístic, no tindrà el necessari marge econòmic desitjable en actuacions de risc d'aquesta naturalesa ni serà factible funcionalment, per la gran inversió que la mateixa suposa, amb un import que supera els 30 milions d'euros d'inversió (estimant en la mateixa el cost d'adquisició de sòl, el cost de la construcció de l'arquitectura, els costos d'urbanització i els diferents costos de gestió i honoraris tècnics) i que ha de deixar a Alella i a Catalunya, una instal·lació de primer ordre en termes de qualitat i una referència en el món de l'allotjament hotelier, associat a temes vinculats amb la salut i el benestar general de les persones

2.3. AVALUACIÓ D'IMPACTE DE GÈNERE

Des de l'equip redactor de la present modificació de planejament, es reconeix la necessitat d'assolir la igualtat de gènere i l'empoderament de totes les dones i les nenes amb l'objectiu d'aprofitar plenament la seva contribució vital al desenvolupament sostenible, relacionant-se aquesta participació amb la planificació urbana, la mobilitat, el desenvolupament territorial i l'habitatge o, entre d'altres, el disseny d'espais públics i privats.

La Llei catalana d'igualtat efectiva de dones i homes 17/2015 en el seu article 53 insta a les administracions públiques catalanes a incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació de les polítiques de medi ambient, urbanisme, habitatge i mobilitat.

Històricament, l'espai urbà s'ha presentat objectiu, neutre, un escenari per a l'acció indiferent al gènere i condició de les persones que l'habiten. Tanmateix, la seva configuració determina les accions i relacions possibles que s'hi poden desenvolupar i, com tota construcció sociocultural, l'espai urbà és un escenari llegit i utilitzat de forma diferent per part de persones de diferents gèneres, orígens, capacitats, edats, orientacions sexuals i afectives, etc.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 41 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 41 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

II. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA. DOCUMENTS D'ORDENACIÓ

Les polítiques urbanes i territorials dels nostres pobles i ciutats s'han dut a terme durant molt de temps per part d'homes i en funció de l'organització del treball productiu. Malgrat la seva pretesa neutralitat, aquest model d'organització urbana ha tingut un marcat caire androcèntric que revela que aspectes tan fonamentals per al sosteniment de la vida, com les cures o les relacions comunitàries, han estat relegades a un segon pla. Des d'aproximadament finals del segle xx, amb la incorporació de dones als estudis, professions i processos locals relacionats amb el disseny i la planificació urbana, hi ha més consciència que la ciutat analitzada amb ulleres de gènere presenta molts reptes per a l'equitat de les persones que hi viuen i les activitats i relacions que es desenvolupen en la vida quotidiana.

La present modificació puntual de POUM vetlla per incorporar aquesta visió de gènere per tal d'aconseguir espais i societats més justes i equitatives amb tothom. Alguns dels reptes que es presenten per a la transformació urbana des d'una perspectiva feminista són:

- Incorporar a les dones en les diferents fases i processos participatius de la planificació i gestió de les ciutats.
- Afavorir la proximitat davant de la dispersió i la llunyania, així com recuperar els espais públics com a lloc de trobada segurs que permetis afavorir les relacions sociocomunitàries.
- Eliminar les barreres arquitectòniques que suposen un perjudici a les dones dependents, grans i petites, i a qui les cuiden, majoritàriament dones segons els rols de gènere tradicionals encara molt vigents en la nostra societat.
- Afavorir la mobilitat de les persones vianants, fent prevaldre l'ús de transport públic.
- Fomentar ciutats segures des de la perspectiva de gènere per a les persones que les habiten i/o transiten, amb especial èmfasi en la lluita contra les violències masclistes i lgtbifòbiques en l'espai públic.
- Incrementar la percepció de seguretat per part de les dones en els espais públics mitjançant l'anàlisi i la transformació d'aspectes com ara la il·luminació urbana i la mobilitat nocturna.
- Unificar la secció del vial com a adequació d'espais potencialment insegurs, com ara àrees sense visibilitat o racons amb poca il·luminació.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 42 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 42 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

III. QUADRE DE DADES

III. QUADRE DE DADES

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 43 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 43 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 44 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 44 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

III. QUADRE DE DADES

Q1. Quadre general resum de les dades principals de la modificació puntual

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 45 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 45 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

III. QUADRE DE DADES

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA

Planejament Vigent

Classificació del sol	m² sol		
Sòl Urbà No Consolidat (àmbit PMU)	30.460	99,77%	
Sòl Urbà Consolidat	70	0,23%	
Sòl No Urbanitzable	0	0,00%	
	30.530	100,00%	

Qualificació del sol

Sistema viari. Codi 1	m² sol		
Sistema d'aparcaments i eserveis tècnics	2.014	6,60%	
Sistema hidrogràfic. Codi 2	20	0,07%	
	826	2,71%	
Total sòl de sistemes	2.860	9,37%	
Zones de dotacions privades. Codi 9b	27.670	90,63%	
Sòl Agrícola d'Especial Protecció. Codi 22	0	0,00%	
Total sòl de zones	27.670	90,63%	
Total àmbit Mod POU M	30.530	100,00%	

Sostre

m²-st

8.053

Edificabilitat total màxima

Planejament Proposat

Classificació del sol	m² sol		
Sòl Urbà No Consolidat (àmbit PMU)	29.934	98,05%	
Sòl Urbà Consolidat	0		
Sòl No Urbanitzable	596	1,95%	
	30.530	100,00%	

Qualificació del sol

Sistema viari. Codi 1	m² sol		
Sistema hidrogràfic. Codi 2	1.438	4,71%	
	826	2,71%	
Total sòl de sistemes	2.264	7,42%	
Zones de dotacions privades. Codi 9b	27.670	90,63%	
Sòl Agrícola d'Especial Protecció. Codi 22	596	1,95%	
Total sòl de zones	28.266	92,58%	
Total àmbit Mod POU M	30.530	100,00%	

Sostre

m²-st

8.953

Edificabilitat total màxima

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 46 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 46 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

IV. NORMES URBANÍSTIQUES

IV. NORMES URBANÍSTIQUES

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 47 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 47 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

IV. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Determinacions gràfiques i qualificació del sòl

1. Les determinacions de la present modificació puntual venen grafiades en els plànols d'ordenació on es fixen els sòls que es classifiquen com a no urbanitzables, la seva qualificació i la delimitació del PMU que s'ha de desenvolupar així com aquelles determinacions relatives al seu desenvolupament i gestió i totes aquelles altres que li són pròpies per tractar-se d'una modificació puntual del vigent Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella.

2. La qualificació del sòl s'identifica en els plànols d'ordenació amb el corresponent codi que la identifica.

Article 2. Elements d'interès patrimonial

1. Les determinacions contingudes en aquesta MPOUM, remeten al mateix instrument de planejament general del POUM i no suposen cap modificació del que en el mateix s'estableix. En aquest cas sols es fa referència al elements regulats en el mateix POUM.

Les presents disposicions patrimonials tenen caràcter de directriu i afecten tant a les obres d'urbanització com d'edificació.

2. Elements d'Interès Patrimonial

Els Elements d'Interès Patrimonial inclosos o que afecten l'àmbit de planejament són els següents:

- Fitxa ARQ 35. Torre del Governador (Àrea d'expectativa Arqueològica)
- Fitxa ARQ 44. Can Llimona (Reconstrucció de la tanca) (Àrea d'expectativa Arqueològica)
- Fitxa ARQ 87. Camí de Martorelles (Tanca)
- Fitxa ETN055. Murs de tanca
- Fitxa ETN056. Portalades, barris i portelles
- Fitxa ETN057. Mines d'aigua

Les fitxes citades anteriorment s'incorporen en l'annex 2 de la present modificació.

Als elements patrimonials relacionats és d'aplicació el que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el que disposa el títol desè de la normativa urbanística del POUM.

3. Patrimoni arqueològic

Per a totes aquelles actuacions que afectin elements protegits pel Catàleg de Patrimoni històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella, en tant que Àrea d'Expectativa Arqueològica, caldrà dur a terme un control arqueològic autoritzat pel Departament de Cultura. Serà preceptiu fer la sol·licitud al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya de l'autorització per realitzar l'estudi arqueològic de les parts del subsòl afectades per les obres. Seran d'aplicació igualment els

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 48 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 48 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

IV. NORMES URBANÍSTIQUES

articles 341 i 349 del POUM i el Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

CAPÍTOL SEGON. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DE LA MODIFICACIÓ DE POUM

Article 3. Pla de Millora Urbana PMU-1 Torre del Governador i passeig Marià Estrada

1.- Àmbit:

Sector discontinu que comprèn part de la finca original de la Torre del Governador i un tram del passeig Marià Estrada, entre la carretera BP-5002 i la caserna de la comissaria. La superfície de cada àmbit discontinu és de 28.496 i 1.438 m², respectivament amb un total de 29.934 m².

2.- Objectius:

Mantenir l'edifici i potenciar els usos i activitats més enllà dels que tradicionalment ha allotjat la Torre del Governador per facilitar-ne la seva conservació, tot respectant i ampliant les determinacions del Catàleg de patrimoni.

Establir la relació d'usos admesos amb una clau de zona específica que es correspon amb la singularitat i la complexitat de les característiques i dimensió de la finca.

Conservar els elements protegits, arquitectònics i naturals, de tal manera que el conjunt edificat i els espais lliures continuïn essent un indret de referència del poble d'Alella, desvinculant aquelles parts de la finca amb característiques de sòl agrícola, a l'igual que s'actuarà al subàmbit de la finca de la Torre Llimona.

Caldrà realitzar un Pla de millora urbana i un projecte integral a desenvolupar per fases que preservin el conjunt, els quals han de mantenir el caràcter de la finca i els elements protegits.

El sostre total màxim serà de 8.953 m². Aquest sostre serà el resultat de sumar el sostre que es mantingui a l'edifici de la Torre del Governador, més una superfície de nova planta que completarà el sostre de l'edifici principal que serveix de garantia de la viabilitat econòmica del sector. El sostre a mantenir o a enderrocar serà el que es determini en el PMU de forma justificada i atenent al respecte pel valor patrimonial de l'edificació existent. El sostre de nova planta es situarà principalment dins dels gàlils grafiats. Complementàriament s'admetrà la implantació de sostre de nova planta en la zona de l'edificació existent quan es tracti d'elements de connexió i es justifiqui la seva necessitat per a una correcta distribució i funcionament de l'activitat implantada.

Millorar la connectivitat i la mobilitat de l'entorn amb l'afectació i urbanització d'un tram del passeig Marià Estrada tal i com ja era previst al PGO de 1987, s'incorpora al pla de millora urbana com a subàmbit 2. El nou equipament i tot l'entorn requeriran major mobilitat i millor accessibilitat, fet que provocarà un increment de vehicles des de la carretera BP-5002 motiu pel qual s'incorpora com a actuació a càrrec del subàmbit 1.

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 49 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

IV. NORMES URBANÍSTIQUES

Garantir la reserva de places d'aparcament mínimes, soterrades o en superfície dins del recinte de la Torre del Governador en compliment de la normativa del POUM, així com la millora de les vies interiors per on s'hi ha d'accedir. Tota la mobilitat de càrrega i descàrrega dels usuaris de la finca de la Torre del Governador s'haurà de produir a l'interior de la finca.

La cessió d'aprofitament urbanístic en favor de l'administració local, serà del 10% d'aprofitament del planejament que es modifica, més el 15% de l'increment que es proposa en la present MPOUM.

3.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificació és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	Clau 9b
Superfície:	27.670 m ²
Ordenació:	Edificació aïllada
Tipologia:	Volumetria específica
Núm. màx. activitats:	A determinar per Pla de Millora Urbana
Sostre total màxim:	8.953 m ²
Sostre existent a conservar:	4.778 m ² . S'admetrà fins un ajust del 10% d'aquest sostre existent a conservar. El sostre que finalment per raons justificades no es conservi incrementarà el sostre potencial de l'ampliació
Sostre ampliació màxim:	4.175 m ²
Ocupació:	Principalment segons gàlib delimitat gràficament De manera complementària, s'admeten elements de connexió en l'edifici existent sota justificació per raons de funcionalitat

4.- Regulació dels sistemes:

Els percentatges de sistemes del sector per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 7,42% de l'àmbit total. La resta serà equipament privat, i seran els següents:

Vialitat:	Clau 1:	1.438 m ²	4,80%
Hidrogràfic:	Clau 2:	826 m ²	2,76%

5.- Regulació de zones, edificació i usos:

Parcel·la:	Parcel·la única indivisible
Nombre de plantes:	Edifici existent, segons Catàleg
Obra nova:	PB+1 i PB+2. A determinar segons PMU
Alçada reguladora màxima:	11,00 m (PB+2)

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 50 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

IV. NORMES URBANÍSTIQUES

8,00 m (PB+1)

Ocupació:	Àmbits delimitats a la fitxa
Separacions a llinars:	A definir pel Pla de Millora Urbana
Acabats:	D'acord amb la fitxa del Catàleg i les determinacions del PMU
Ús principal:	D'acord amb els usos de sistema d'equipaments: Educatiu, residencial especial, assistencial, sanitari, socio-cultural, administratiu, esportiu. D'acord amb els usos productius i de serveis: Hotelers, oficines i serveis.

6.- Gestió del polígon:

Per l'execució del present PMU es delimitarà un únic polígon d'actuació urbanística que es gestionarà pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat compensació bàsica.

7.- Càrregues del polígon:

- La cessió d'aprofitament urbanístic en favor de l'administració local, serà del 10% d'e l'aprofitament del planejament que es modifica, més el 15% de l'increment de l'aprofitament que es proposa en la present MPOUM.
- La urbanització dels sòl destinats a sistema de vialitat del subàmbit 2 del passeig Marià Estrada.
- Arranjar i condicionar el torrent que circula per l'interior de l'àmbit restituint amb peça de bric o similar el pas per a vianants en el decurs per la finca, així com tots els murs i façanes que delimiten el recinte d'acord amb el Catàleg de patrimoni.
- La corresponent aportació econòmica per monetarització de la superfície de sòl de zones verdes i espais lliures corresponents a l'increment de sostre segons assenyalat la legislació vigent

8.- Agenda:

Els diferents projectes necessaris pel desenvolupament del sector, es realitzaran en el primer sexenni un cop aprovada la present modificació de POUM.

CAPÍTOL TERCER. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Article 4. Classificació del sòl

1. Els sòls inclosos en la present Modificació puntual, atenent a la naturalesa jurídica de les determinacions que en aquest mateix planejament s'estableixen, es classifiquen de sòl urbà no consolidat i no urbanitzable.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 51 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 51 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

IV. NORMES URBANÍSTIQUES

2. El Sòl No Urbanitzable (SNU) correspon als terrenys de Can Llimona que mitjançant la present modificació queden desafectats de vial.
3. El Sòl urbà no consolidat (SUnC) correspon a la resta de sòls de la present modificació inclosos al PMU 1 Torre del Governador i passeig Marià Estrada.

CAPÍTOL QUART. QUALIFICACIÓ DEL SÒL

Article 5. Qualificació del sòl

1. La major part del sòl inclòs en aquesta MPOUM s'inclou dins d'un sector de planejament derivat, per tant li correspondrà a aquest instrument l'establiment de les condicions de cadascuna de les zones i sistemes que en el mateix s'estableixen.
2. La qualificació que s'estableix en la present MPOUM dins del PMU es indicativa i li correspondrà al mateix PMU, la seva corresponent precisió i regulació dins dels marges que li correspon a un planejament derivat del POUM.
3. En qualsevol cas tots els codis que s'identifiquen en els plànols d'ordenació, ho fan referits als establerts en el POUM sense que la present modificació introdueixi cap canvi respecte la seva regulació

SECCIÓ PRIMERA. ZONES DEL SÒL NO URBANITZABLE

Article 6. Definició i zonificació

1. Els sòls que la MPOUM classifica com a sòl no urbanitzable es qualifiquen com a sòl agrícola d'especial protecció, codi 22.
2. Les condicions d'ordenació i regulació dels sòls classificats com a no urbanitzables són les pròpies de la corresponent zona, les quals són coincidents amb els terrenys que afronten.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 52 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 52 de 333

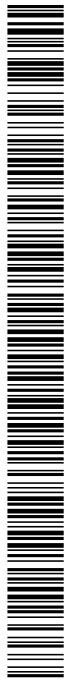
SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

V. INFORME AMBIENTAL

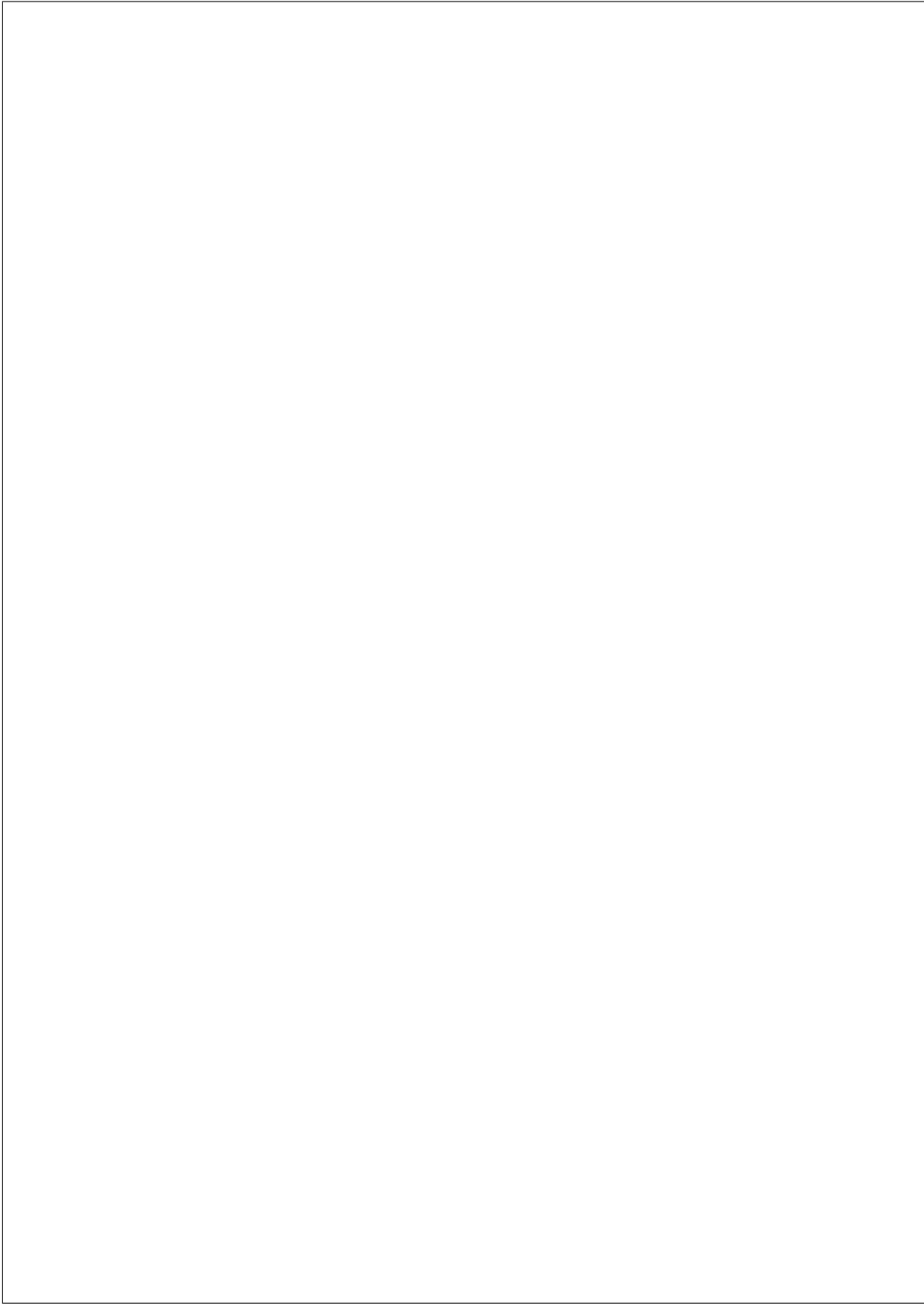
V. INFORME AMBIENTAL

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 53 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 53 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 54 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 54 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

INFORME AMBIENTAL

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL
PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

Alella, juny de 2022

CARRER BASCÒNIA, 32-34
08030-BARCELONA
T 933601450
F 933462244
E. administracio@igremap.com
www.igremap.com

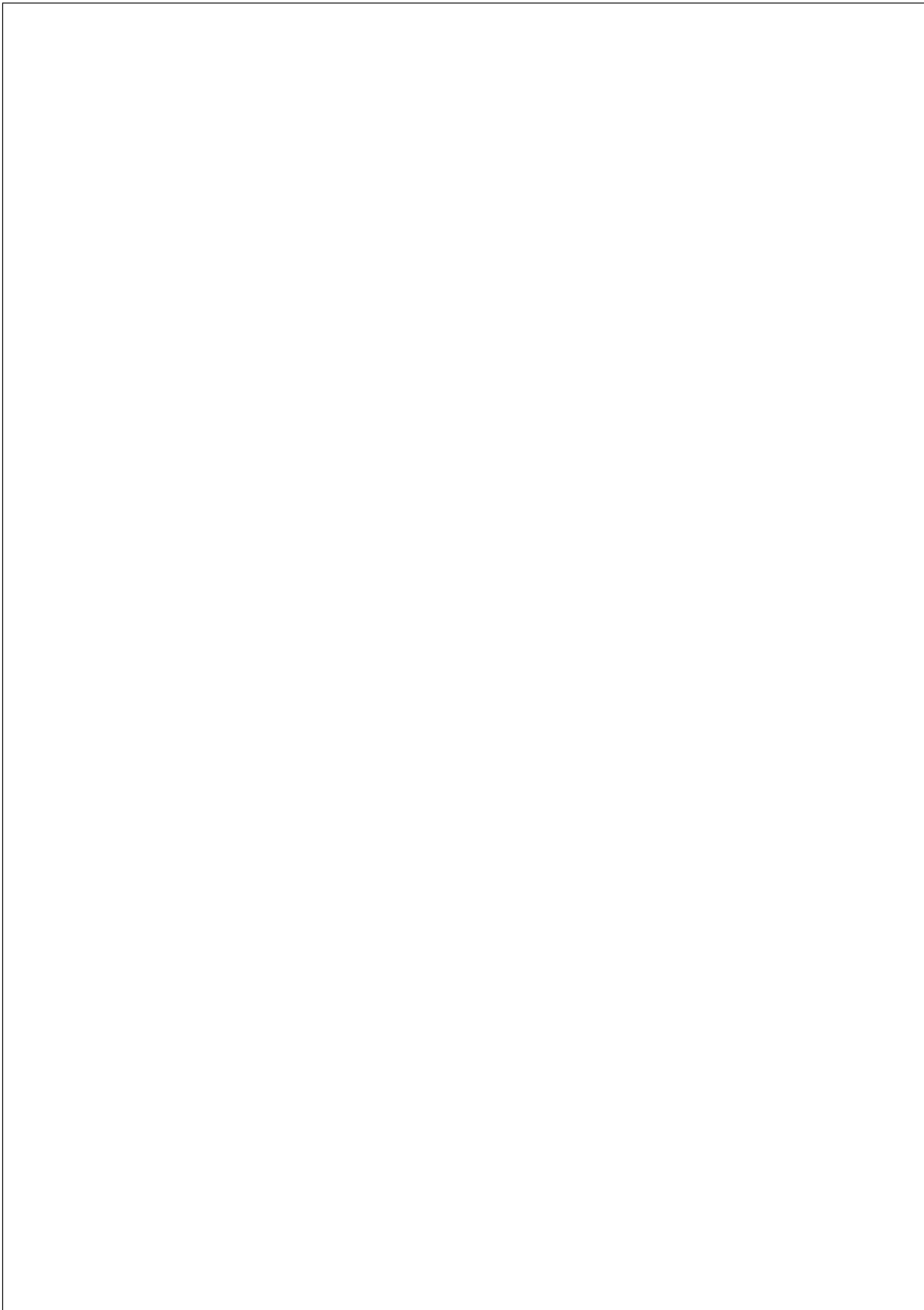


Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 55 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 55 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 56 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 56 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"
INFORME AMBIENTAL

CRÈDITS

IGREMAP SLP

Ignasi Grau Roca | Enginyer agrònom

Ricard Molina Castellà | Enginyer de forest

Judit Guart Mateos | Ambientòloga

Eric Moran Rubio | Ambientòleg

Nil Marlés González | Geògraf

Mariana Lessa Raimonda | Arquitecta

Candela Martínez Moya | Administració

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 57 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 57 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	



DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 58 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

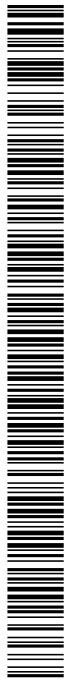
INFORME AMBIENTAL

ÍNDEX DEL DOCUMENT

1.	INTRODUCCIÓ.....	7
1.1	ANTECEDENTS	7
1.2	MARC LEGAL	9
2.	PRESENTACIÓ DEL PLA	10
2.1	DADES BÀSIQUES	10
2.2	OBJECTE DEL PLA	11
2.3	RELACIÓ AMB ALTRES PLANS I PROGRAMES	11
3.	CRITERIS I OBJECTIUS AMBIENTALS	14
3.1	CRITERIS I OBJECTIUS AMBIENTALS GENERALS	14
3.2	DERIVATS DELS PLANS RELACIONATS	15
4.	DESCRIPCIÓ I AVALUACIÓ DELS ASPECTES MÉS RELLEVANTS DEL MEDI	17
4.1	MEDI FÍSIC	17
4.2	MEDI NATURAL	26
4.3	MEDI ANTRÒPIC	30
4.4	ÀREES DE RISC.....	45
5.	SENSIBILITAT AMBIENTAL. DIAGNOSI.....	50
5.1	INTERPRETACIÓ DELS NIVELLS DE SENSIBILITAT	51
5.2	ÀMBITS DE SENSIBILITAT MÉS ALTA	52
5.3	CRITERIS I OBJECTIUS ESPECÍFICS	53
5.4	FORMULACIÓ DE CRITERIS I OBJECTIUS AMBIENTALS ESPECÍFICS.....	53
5.5	JUSTIFICACIÓ I JERARQUITZACIÓ DELS CRITERIS I OBJECTIUS AMBIENTALS	55
6.	PROPOSTA.....	59
7.	MESURES ESTRATÈGIQUES DE SOSTENIBILITAT	63
7.1	CICLE DE L'AIGUA.....	63
7.2	RESIDUS	66
7.3	ENERGIA.....	68
8.	MESURES DE SUPERVISIÓ I CONTROL.....	71
	CONCLUSIONS	72

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 59 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 59 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 60 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

1. INTRODUCCIÓ

El present Informe Ambiental s'emmarca en la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA", i es redacta per tal de definir les actuacions de caràcter ambiental que permetin una correcta integració en l'entorn de la proposta. L'àmbit del planejament es centra al municipi d'Alella, a la comarca del Maresme.

1.1 ANTECEDENTS

El conjunt arquitectònic i paisatgístic que avui s'emplaça a l'entorn de la Torre del Governador d'Alella, referent dins l'imaginari del municipi, és resultat d'una complexa evolució i formació que es remuntes documentalment ja a mitjans del segle XIV. Tal com s'exposa més abastament en l'estudi històric i d'estat actual recollit com a annex 1 d'aquest Pla, s'hi han anat succeint i sobreposant en el temps tot un cúmul d'actuacions, ampliacions i transformacions que l'han portat a ser una esplendorosa residència d'aristòcrates catalans durant més de tres segles i mig, centre cultural i d'ensenyament des del 1916 i fins a inicis del present segle, i en l'actualitat, fruit del cessament de la seva activitat i de diferents transmissions de la propietat, a caure en un preocupant estat d'abandó i degradació.

La finca, en el seu moment de màxima extensió territorial abastava tres parts clarament diferenciades. A ponent, un primer àmbit a l'entorn de les edificacions que componen el conjunt i fins al pas del torrent d'en Bernades, al centre un segon àmbit de jardins emboscats comprès entre el pas del torrent i el camí d'accés a la finca de Can Bernades, i per últim, a llevant i en cotes més altes, un darrer àmbit menys transformat de caràcter eminentment agrícola, el que s'ha vingut a anomenar la finca de Can Xeco Monnar.

Les dues primeres han presentat amb el temps un alt grau de transformació, ja sigui per incloure l'edificació principal i els pavellons i terrasses més directament al seu servei l'una, ja sigui per representar un espai unitari de jardí/bosc antropitzat de grans dimensions l'altre. El tercer àmbit, tret d'intervencions puntuals al voltant del llac s'ha caracteritzat sempre pels seus usos agraris.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella, aprovat definitivament el 2014, amb la intencionalitat d'aturar la creixent problemàtica de degradació i pèrdua de valors arquitectònics i paisatgístics detectada inclou l'entorn de la Torre del Governador en la delimitació d'un sector a desenvolupar mitjançant pla de millora urbana, el PMU-01 "Torre del Governador i passeig Marià Estrada".

És voluntat del POU M revitalitzar l'àmbit mitjançant la rehabilitació i posada en valor que necessàriament ha d'aportar la incorporació de nova activitat, sempre però, sent respectuosa aquesta amb la riquesa patrimonial que representa el conjunt pel municipi. Aquesta intencionalitat s'expressa en els objectius del PMU-01 recollits en la seva fitxa d'ordenació que són, entre d'altres:

- Mantenir l'edifici i potenciar els usos i activitats més enllà dels que tradicionalment ha allotjat la Torre del Governador per facilitar la seva conservació, tot respectant i ampliant les determinacions del Catàleg de patrimoni.
- Establir la relació d'usos admesos amb una clau de zona específica que es correspon amb la singularitat i la complexitat de les característiques i dimensió de la finca.
- Conservar els elements protegits, arquitectònics i naturals, de tal manera que el conjunt edificat i els espais lliures continuïn essent un indret de referència del poble d'Alella, desvinculant aquelles parts de la finca amb característiques de sòl agrícola.
- Realitzar un Pla de millora urbana i un projecte integral a desenvolupar per fases que preservin el conjunt, els quals han de mantenir el caràcter de la finca i els elements protegits.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 61 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Ahora, la mateixa fitxa d'ordenació del POUM estableix també la necessitat:

- D'establir el límit potencial adequat de sostre, dins el límit màxim que estableix de 8.053 m², sumant en aquest valor el sostre que es manté de l'edificació existent més una potencial ampliació, tenint en compte que del sostre existent se'n poden enderrocar com a màxim i en base a la justificació i quantificació que aporti el mateix PMU únicament les dues plantes superiors de l'edifici principal.
- D'ordenar la nova edificació potencial fora dels terrenys assenyalats gràficament com espais lliures d'edificació.

El POUM preveu igualment que per a la implantació de nova activitat a l'àmbit serà necessària la millora del seu accés. En aquest sentit el sector es delimita de manera discontinua unint a l'àmbit ja mencionat de la finca de la Torre del Governador un segon perímetre, un tram del passeig Marià Estrada a tocar de la carretera BP-5002, de molt poca secció en aquests moments i que es considera serà, un cop feta la millora que es planteja, l'accés normal a l'àmbit principal. Amb aquesta intencionalitat s'incorporen igualment com a objectius per al PMU:

- Millorar la connectivitat i la mobilitat de l'entorn amb l'afectació i urbanització d'un tram del passeig Marià Estrada tal i com ja era previst al PGO de 1987, s'incorpora al pla de millora urbana com a subàmbit 2. El nou equipament i tot l'entorn requeriran major mobilitat i millor accessibilitat, fet que provocarà un increment de vehicles des de la carretera BP-5002 motiu pel qual s'incorpora com a actuació a càrrec del subàmbit 1.



Subàmbits que inclou el PMU-1

Amb encaix dins d'aquests objectius fixats pel POUM, un mateix agent inversor va adquirir la titularitat de les dues finques principals que conformen l'àmbit de la Torre del Governador amb la intencionalitat de portar a terme la seva rehabilitació i posada al dia tot implantant-hi un establiment hotel·ler de singulars característiques de qualitat que s'integri i harmonitzi tant amb el patrimoni edificat com amb el patrimoni natural i paisatgístic de què disposa la finca.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 62 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 62 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	X2022003992

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

Per tal de regular urbanísticament a nivell de detall aquesta implantació es va redactar i tramitar entre els anys 2019 i 2020 el Pla de Millora Urbana corresponent, sent aprovat definitivament aquest per part del Ple de l'Ajuntament d'Alella en data 24 de setembre de 2020 i publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 22 de febrer de 2021.

A dia d'avui, a l'inici del procés de gestió i de cara a la posterior urbanització del PMU aprovat, s'arriba a la conclusió compartida entre l'Ajuntament d'Alella i la totalitat dels propietaris del sòl, de que, per tal de facilitar la conclusió d'aquest procés, es fa necessari modificar lleugerament de manera prèvia la delimitació del subàmbit Marià Estrada en relació a la que incorpora el POUM i que ha estat recollida pel PMU.

Es tracta, concretament, de reduir-ne el seu ample de 14 a 10 metres, doncs es considera per totes les parts l'ample inicial com un desencert del redactor del POUM, manifestament excessiu i no necessari ni en correspondència amb els objectius que justifiquen la inclusió del subàmbit Marià Estrada de manera conjunta amb el subàmbit de la Torre del Governador, i tenint en compte, com s'argumentarà més abastament en el desenvolupament de la present modificació, la lògica i els beneficis que aquesta reducció representarà (per model territorial, preservació patrimonial, d'economia de mitjans i manteniment, de facilitat de gestió, etc).

En relació al seu àmbit, la present modificació inclou la totalitat del sòl que la figura definida pel POUM delimita, la qual s'ha vist ampliada a l'extrem oest del subàmbit Marià Estrada per incloure el morrot situat al costat de l'estació de bombament, que es troba qualificat parcialment de serveis tècnics, interferint en la continuïtat de la secció prevista de carrer de 10 m.

El turisme és un del sectors més importants del nostre país i dels que més s'ha vist afectat per les mesures de prevenció aplicades arrel de la pandèmia. Per aquesta raó, la viabilitat econòmica de les determinacions del planejament vigent, que en el moment de la seva aprovació quedava justificada, en aquest nou context pot no estar-ho. Els darrers estudis econòmics realitzats determinen que per dur a terme les obres de manteniment i conservació de la Torre del Governador, així com les necessàries per a desenvolupar l'activitat hotelera prevista pel planejament, és necessari incrementar el número d'habitacions per a que l'operació sigui viable econòmicament en aquesta actualitat marcada per la crisi sanitària.

1.2 MARC LEGAL

Els treballs per a redacció dels estudis per la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA", han de donar compliment al marc legislatiu actual, i concretament a:

- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre d'avaluació ambiental.
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

La intervenció sobre la modificació d'un pla sotmès a avaluació ambiental, pot seguir un tràmit ordinari o simplificat en base a allò que estableix la Llei 15/2016.

La present modificació no es troba en cap casuística de la Llei 21/2013 d'Avaluació Ambiental d'aquí, a que es realitzi el present Informe Ambiental.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 63 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

2. PRESENTACIÓ DEL PLA

2.1 DADES BÀSIQUES

Alella és un municipi de la comarca del Maresme situat a 20 quilòmetres de Barcelona. El municipi té una situació similar a la d'altres poblacions del Maresme, en aquest cas format per les rieres de Coma Clara i Coma Fosca, que s'uneixen a la part baixa del terme municipal per formar la Riera Principal que desguassa directament al mar, ja dins del terme municipal del Masnou. Al Maresme les rieres han estat camins natural d'accés a les poblacions, i alhora elements organitzadors dels municipis, i per tant dels habitatges, cultius i jardins que s'hi poden trobar.

L'àmbit del projecte es troba en la seva totalitat dins la demarcació de Barcelona, concretament a la comarca del Maresme dins del municipi d'Alella. El sector es troba al nord-oest del nucli urbà a la confluència del torrent del Sarau i la riera Fosca on hi ha les instal·lacions de la Torre del Governador.

TORRENT DEL SARAU

TORRE DEL GOVERNADOR

CAN XECO MONNAR

CAN LLIMONA

PG. MARIÀ ESTRADA

RIERA COMA FOSCA

RIERA COMA CLARA

NUCLI D'ALELLA

RIERA D'ALELLA



Àmbit del Pla.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

Una altra part de l'àmbit es troba al carrer Marià Estrada a la part on s'estreny aquest vial coincident amb les façanes de Can Llimona al nord i cal Vell al sud fins a la cruïlla amb la riera de Coma Clara.

Com hem vist amb anterioritat, l'àmbit de PMU-01 segons delimitació del POUM inclou igualment un segon subàmbit a efectes de millorar la connectivitat de la finca de la Torre del Governador. Es tracta del darrer tram de l'actual passeig de Marià Estrada, al contacte d'aquest amb el pas històric de la riera de la Coma Clara, avui carretera BP-5002. En aquest punt, dins l'àmbit sotmès a PMU s'hi emplaça un primer ample ja afectat de vialitat, la traça històrica d'aquest eix, i part de la finca veïna de Can Llimona destinada segons objectius del Pla a ampliació d'aquest vial.

2.2 OBJECTE DEL PLA

Tenint en compte els antecedents descrits, i les argumentacions i justificacions que es recullen en el mateix apartat, la present modificació del POUM d'Alella presenta dos objectius principals:

- Reduir l'afectació viària del subàmbit Marià Estrada del PMU, passant el seu ample de 14 a 10 metres i garantint la continuïtat d'aquesta secció.
- Establir el límit potencial adequat de sostre al subàmbit Torre del Governador, per a que la implementació de la nova activitat i la conservació de l'edifici patrimonial sigui viable econòmicament, en el context de crisi econòmica provocada per la COVID-19.

2.3 RELACIÓ AMB ALTRES PLANS I PROGRAMES

2.3.1 Pla territorial metropolitana de Barcelona(PTMB)

El municipi d'Alella es troba inclòs en el Pla territorial metropolitana de Barcelona (PTMB), aprovat el 20 d'abril de 2010, (DOGC núm. 5627 - 12/05/2010).

L'àmbit del Pla està qualificat per part del PTMB, com a **Residencial (Eixamples, creixements suburbans, polígons d'habitatge)**.

2.3.2 Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

A Alella actualment el planejament municipal està configurat a través del **Pla d'Ordenació Urbanística Municipal** aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en la sessió de 16 de juliol de 2014.

El POUM delimita el "PMU-1 Torre del Governador i passeig Marià Estrada" com a àmbit de sòl urbà no consolidat a desenvolupar mitjançant la redacció, tramitació i posterior gestió de la figura urbanística de detall que representa el Pla de Millora Urbana.

El POUM en aquest sector delimita dos subàmbits, el primer d'ells, el situat a l'entorn de la Torre del Governador, a desenvolupar mitjançant la qualificació com a codi urbanístic 9b, zona de dotacions privades, a excepció feta únicament del pas concret del torrent d'en Bernades pel que s'expressa la necessitat de destinar-lo a la qualificació urbanística codi 2, sistema hidrogràfic. El segon subàmbit, el

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 65 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

situat a la traça del passeig Marià Estrada al contacte d'aquest amb la carretera BP-5002, el POUM indica que ha de qualificar-se principalment com a codi urbanístic 1, sistema de vialitat.

Es fixa per al sector l'ordenació en edificació aïllada a regular mitjançant volumetria específica, amb un sostre total màxim de 8.053 m²st, incloent en aquest l'existent que es manté, més el potencial restant de nova implantació segons justificació del propi PMU, es defineixen gràficament els àmbits que han de mantenir-se lliures d'edificació, es fixen les restriccions d'alçades, i es fixen els usos principals permesos d'acord amb els usos del sistema d'equipaments (educatiu, residencial especial, assistencial, sanitari, sociocultural, administratiu i esportiu) i d'acord amb els usos productius hotelers, oficines i serveis.

S'expressa la necessitat de cedir la titularitat de la totalitat del subàmbit situat al passeig Marià Estrada així com del 10% del total de l'aprofitament urbanístic.

Igualment, es determina la necessitat d'urbanitzar el sòl qualificat de vialitat, arranjar i condicionar el torrent que circula per l'interior de l'àmbit per al pas de vianants, així com tots els murs i façanes que delimiten el recinte d'acord amb el catàleg de patrimoni.

El planejament vigent estableix les següents condicions per a l'àmbit del PMU-1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada:

PLANEJAMENT VIGENT PMU-1

Classificació del sòl	Superfície (m ² sòl)	Percentatge
Sòl Urbà No Consolidat (àmbit PMU)	30.460	99,77%
Sòl Urbà Consolidat	70	0,07%
Sòl No Urbanitzable	0	0%
Total àmbit PMU	30.530	100
Qualificació del sòl		
Sistema viari	2.014	6,60%
Sistema d'aparcaments i serveis tècnics	20	0,07%
Sistema hidrogràfic	826	2,71%
Sòl Agrícola d'Especial Protecció	0	0%
Zones de dotacions privades	27.670	90,63%
Total àmbit PMU	30.530	100%
Sostre		
Edificabilitat total màxima	8.053 m ² st	

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 66 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

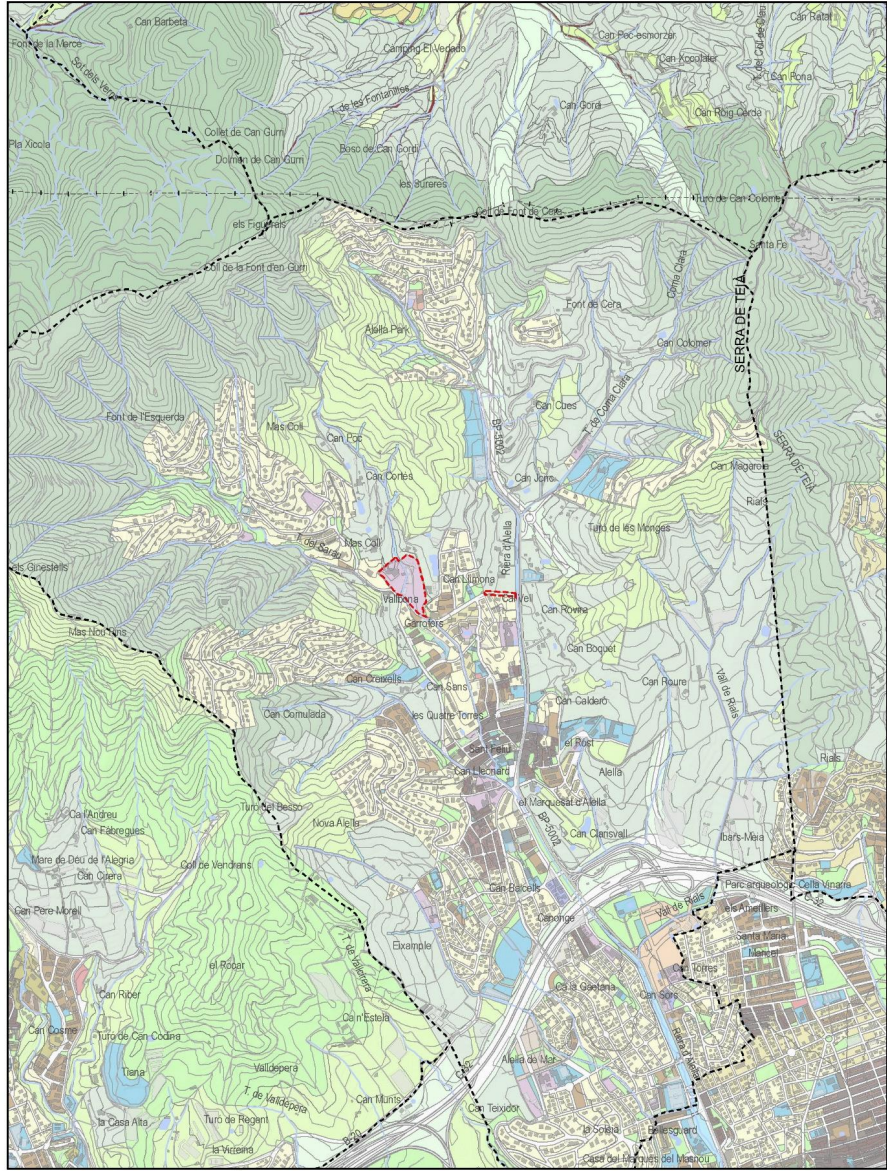
EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 66 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

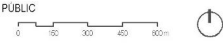
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL



- Legend for urban planning zones: A1. INDUSTRIAL, A2. SERVEIS, M1. TRANSFORMACIÓ, M2. CONSERVACIÓ, M3. MIXTOS, N1. RÚSTIC, N2. PROTECCIÓ, N3. PROTECCIÓ SECTORIAL, N4. ACTIVITAT AUTORIZADA, R1. NUCLI ANTIC, R2. URBÀ TRADICIONAL, R3. ORDENACIÓ TANCADA, R4. ORDENACIÓ OBERTA, R5. CASES AGRUPADES, R6. CASES AILLADES, D1. DES. RESIDENCIAL, D2. DES. ACTIVITAT ECONÒMICA, D3. DES. MIXT, D4. ALTRES DESENVOLUPAMENTS, D5. URBANITZABLE NO DELIMITAT, SE. EQUIPAMENTS, SV. ZONES VERDES, SF. FERROVIARI, SD. HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC, SH. HIDROGRÀFIC, SS. PROTECCIÓ, ST. SERVEIS TÈCNICS I AMBIENTALS, SX. VIARI.

POUM



DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 67 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

3. CRITERIS I OBJECTIUS AMBIENTALS

3.1 CRITERIS I OBJECTIUS AMBIENTALS GENERALS

El present Pla es desenvolupa en coherència amb el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible definit en l'article 3 de la Llei d'Urbanisme, i als articles 2 i 3 del reglament que la desenvolupa. Aquests respectivament són:

Article 3. Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.
3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

Article 2. Principis generals de l'actuació urbanística

Els principis que informen i presideixen l'actuació urbanística són els següents:

- a) El d'ordenació i ús del sòl i del subsòl de conformitat amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible.

Article 3. Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

L'exercici de les competències urbanístiques i, en particular, de la potestat de planejament, es regeix pel principi de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 de la Llei d'urbanisme, el qual té com a objectiu la utilització racional del territori, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures, i comporta conjuminar les següents finalitats:

- a) La utilització del sòl atenent a la seva naturalesa de recurs natural no renovable, el que comporta la configuració de models d'ocupació del sòl que:
 - 1r. Afavoreixin la compactació urbana, evitin la dispersió de la urbanització i les edificacions en el territori mitjançant la previsió dels creixements en continuïtat amb el teixit urbà existent, i considerin la conservació, la rehabilitació i la recuperació de les trames urbanes i del parc immobiliari.
 - 2n. Fomentin la implantació de sistemes de transport col·lectiu i la mobilitat sostenible en general.
 - 3r. Afavoreixin la preservació i millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i portin una gestió adequada del sòl no urbanitzable i, particularment del sòl agrari, que reconegui les seves funcions productives, territorials i paisatgístiques.
 - 4t. Afavoreixin la preservació i consolidació de la identitat del territori.
 - 5è. Consolidin un model de territori globalment eficient.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 68 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 68 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

b) L'atenció a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, la previsió i modernització de les infraestructures, la millora dels equipaments existents així com la previsió de nous equipaments de manera que hi hagi una oferta adequada quantitativament i espacialment amb relació als habitatges; el desenvolupament del sistema productiu, i el foment de la diversitat econòmica i de la capacitat per a fer front als canvis socials i les innovacions tecnològiques.

c) La cohesió social, mitjançant la regulació de l'ús del sòl de forma que es fomenti la mescla equilibrada de grups socials, usos i activitats i es garanteixi el dret dels ciutadans i ciutadanes a gaudir d'un habitatge digne i adequat.

d) La cohesió territorial, amb l'objecte d'afavorir l'accés equitatiu de la ciutadania a les rendes i serveis bàsics amb independència del lloc de residència.

e) La protecció i gestió adequada del medi ambient i del patrimoni natural, mitjançant la preservació de les funcions ecològiques del sòl, la millora de la qualitat ambiental, la gestió del paisatge per tal de preservar-ne els valors, la utilització racional dels recursos naturals i el foment de l'eficiència energètica mitjançant l'elecció dels emplaçaments i l'ordenació de manera que tinguin en consideració les condicions geogràfiques i climàtiques que poden influir en l'estalvi energètic i el millor manteniment de les edificacions.

f) La protecció del patrimoni cultural, mitjançant la conservació, recuperació i millora dels immobles que l'integren, dels espais urbans rellevants, dels elements i tipologies arquitectònics singulars, dels paisatges de valor cultural i històric i de les formes tradicionals d'ocupació humana del sòl.

3.2 DERIVATS DELS PLANS RELACIONATS

3.2.1 Pla Territorial Metropolità de Barcelona

El Pla territorial metropolità de Barcelona no defineix en aquest context territorial cap aspecte de caire ambiental a destacar. De manera més general, el PTMB defineix una sèrie de criteris i objectius, que donat el caràcter territorial estratègic de l'actuació, és necessari tenir en compte per avaluar la nova proposta de planejament. Els criteris definits pel PTMB són els següents:

- Afavorir la diversitat del territori, mantenint la referència de la seva matriu biofísica.
- Protegir els espais naturals, agraris i no urbanitzables en general com a components de l'ordenació del territori.
- Preservar el paisatge com un valor social i un actiu econòmic.
- Moderar el consum de sòl.

En aquest context, la delimitació dels espais i les determinacions de la normativa territorial tenen les següents finalitats:

- Evitar la urbanització i la degradació d'aquells terrenys no urbanitzats que reuneixen especials qualitats com a espais d'interès natural, agrícola, paisatgístic, social, cultural, i econòmic.
- Evitar els processos d'implantació urbana en àrees mal comunicades, no aptes orogràficament o subjectes a riscos, d'acord amb allò que estableix la normativa urbanística.
- Assegurar les connectivitats ecològiques necessàries per al manteniment de la biodiversitat i la salut dels ecosistemes i la conservació dels valors geològics i de les zones humides.
- Preservar aquells terrenys necessaris per al cycle hidrològic i mantenir en bon estat de conservació les zones humides.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 69 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 69 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

- Dotar de sentit morfològic i territorial a les delimitacions dels sòls integrants del sistema d'espais oberts, afavorint la màxima continuïtat i dimensió territorial de les peces no urbanitzades.
- Establir una gradació de preferències amb relació a les alternatives d'urbanització i edificació.
- Garantir la reserva, per raons de localització, connectivitat, topografia i condicions de les àrees necessàries per a possibles infraestructures o equipaments d'interès estratègic en el futur.
- Contribuir a garantir la continuïtat de l'activitat agrària i la gestió dels espais oberts.
- Propiciar la gestió i la protecció del paisatge rural.
- Proporcionar pautes espacials i regulacions per a la implantació d'aquelles edificacions que es poden admetre en sòl no urbanitzable.

PRESERVAR ELS VALORS NATURALS I CULTURALS

La proposta de la modificació ha de garantir la conservació de la diversitat geològica, biològica i paisatgística, dels elements del patrimoni cultural, i la funcionalitat ecològica del conjunt del territori. Les variables que el Pla haurà de tenir especialment en compte estan relacionades amb els principals elements d'interès del patrimoni natural i cultural. Amb la seva dinàmica i funcionalitat analitzada des de l'òptica dels principis bàsics de l'ecologia del paisatge, i estan relacionades amb els següents blocs temàtics: la funcionalitat ecopaisatgística del territori, la diversitat dels valors naturals, el paisatge i el patrimoni cultural, els espais d'interès agrari.

RACIONALITZAR EL MODEL D'OCCUPACIÓ DEL SÒL

El Pla haurà de moderar la tendència en l'ocupació del sòl, quant sòl, on i com, una de les problemàtiques principals en un territori on clarament el sòl és un recurs limitant. Posant especial atenció en els següents blocs temàtics: reutilització dels usos obsolets, compactat i continuïtat en els assentaments urbans, grau de barreja d'usos de les propostes programàtiques, i heterogeneïtat tipològica, programàtica, social- del sistema urbà.

GARANTIR UNA ACCESSIBILITAT I MOBILITAT SOSTENIBLES

L'accessibilitat és el concepte que vincula el model d'ocupació del territori i les xarxes de mobilitat, i el que permet avaluar una millora en la localització de l'ocupació sobre el territori des de la perspectiva conjunta del potencial de la mobilitat generada (demanda) i de les infraestructures de transport (oferta), amb l'objectiu d'assolir un model de transport de viatgers i mercaderies més eficient, menys discriminatori, més segur i més sostenible.

L'objectiu del Pla, en aquest àmbit, es basa en organitzar de forma més racional els usos del territori i la xarxa d'infraestructures amb l'objectiu de configurar un model d'accessibilitat metropolitana de bens i persones més coherent, eficient i sostenible. El Pla haurà d'acomplir les prescripcions de la *Llei de mobilitat 9/2003* que té com un dels seus objectius bàsics integrar les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic amb les de mobilitat per tal de minimitzar l'impacte dels desplaçaments. El Pla haurà de prestar especial atenció en els següents aspectes: racionalitzar els desplaçaments, accessibilitat a la xarxa ferroviària del territori metropolità, competitivitat del transport públic i el potencial del transvasament modal, i gestió i eficàcia de la xarxa viària.

MILLORAR L'EFICIÈNCIA DELS FLUXOS AMBIENTALS I ENERGÈTICS

És necessari que el projecte propiciï una major eficiència en la utilització dels recursos tot generant menys impactes negatius i disfuncions- residus, contaminació, etc. A continuació es descriuen els aspectes principals que el projecte haurà de considerar per tal d'esmortir els impactes i les disfuncions derivades del desenvolupament i implantació de les seves propostes: si el territori té prou capacitat per absorbir un ús assignat, si els recursos (energia i aigua) són suficients pel desenvolupament d'aquest ús

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 70 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

i finalment, que les propostes siguin coherents amb els plans sectorials corresponents i que la implantació de les propostes contribueixin a minimitzar els efectes del canvi climàtic. En definitiva, caldrà que el projecte contribueixi a una major eficiència en el comportament territorial dels fluxos ambientals i energètics i permeti la implantació d'infraestructures ambientals que plantegi la planificació sectorial.

4. DESCRIPCIÓ I AVALUACIÓ DELS ASPECTES MÉS RELLEVANTS DEL MEDI

En general tota l'exposició de la descripció del medi parteix del treball de camp realitzat i de l'anàlisi territorial portat a terme en el sector, a través de la cartografia temàtica, i que inclou, hidrologia, tant superficial com subterrània, geologia, geomorfologia, concretant pendents i orientacions, ecosistemes, fauna, i hàbitats d'interès comunitari, incendis, usos del sòl i, patrimoni cultural.

4.1 MEDI FÍSIC

4.1.1 Climatologia

La posició geogràfica i les condicions orogràfiques dels municipis del Baix Maresme originen un clima particular de la zona. Per una banda, la seva condició de municipis litorals fa que gaudeixin d'unes temperatures temperades, amb uns estius més frescos que a les terres d'interior, les màximes a l'estiu no acostumen a superar els 30°C mentre que a l'hivern les mínimes també es suavitzen i s'eviten les fortes glaçades (la mitjana anual es situa entre els 15-14 °C). Per altra banda, la Serralada Litoral fa de barrera física dels vents que arriben de nord i nord-oest, afavorint un règim tèrmic temperat amb les mínimes superiors en relació a la Catalunya interior i a la costa més oriental. La proximitat a mar i a recer de la muntanya fa que sigui un territori amb una humitat relativa de l'aire força elevada, amb una mitjana anual del 72%.

Aquestes condicions climàtiques fa que destacar certes característiques del clima municipal o regional (Baix Maresme) sigui rellevant:

- Elevada insolació en tot el territori municipal. L'orientació sud-est del vessant maresmenc de la serralada fa que l'exposició solar sigui molt bona.
- Una zona tèrmica força temperada que afavoreix l'activitat agrícola de la plana. La plana litoral, a recer de la serralada, és el reducte tèrmic de la zona, amb règim tèrmic relativament elevat i regular, amb valors extrems poc acusats. Aquestes condicions microclimàtiques han potenciat la fertilitat de la plana al·luvial.
- Precipitacions escasses i en forma de grans aiguats. Les precipitacions no són abundants i, com a zona típica de la regió climàtica bòreo-mediterrània, presenta un fort eixut estival i una concentració equinoccial de les precipitacions que són més fortes a la tardor. Aquestes precipitacions es caracteritzen per donar-se en forma de grans aiguats que poden ser de gran intensitat i duració i que generalment són molt virulents.
- La comarca del Maresme compta amb el seu propi sistema de previsió meteorològica que ofereix METEOMAR. Quan hi ha una situació d'alerta meteorològica per fenòmens adversos (especialment aiguats i ventades), el METEOMAR avisa directament els ajuntaments dels municipis possiblement afectats.
- El règim de vents és suau, amb preponderància de les brises degudes a l'intercanvi tèrmic entre el mar i el continent. La Serralada Litoral frena els vents forts hivernals que venen del nord-est. Els vents de llevant, típics principalment a la tardor, són els que estan associats a la major part de

DOCUMENT PROJECT**ÒRGAN URBANISME****EXPEDIENT X2022003992**

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 71 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

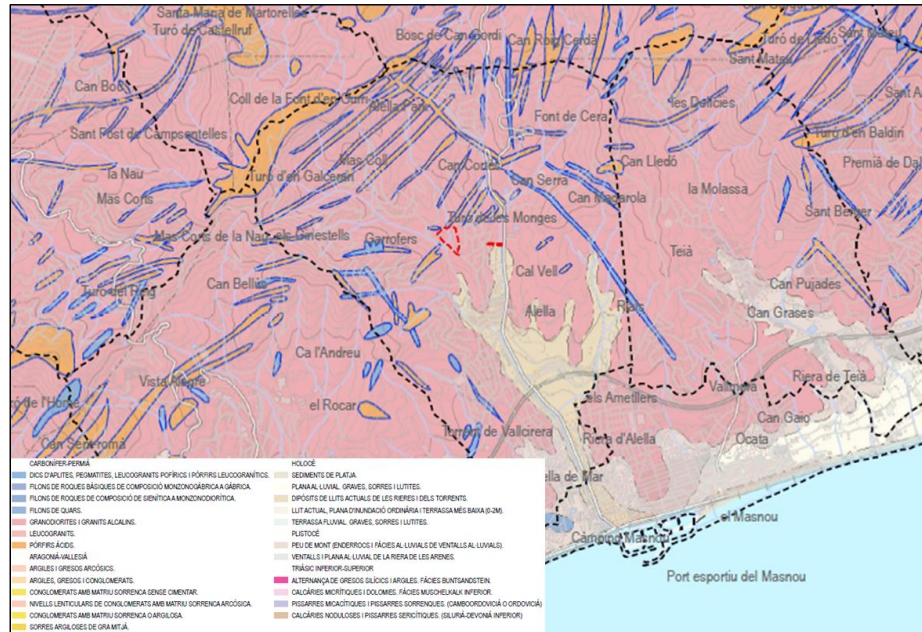
pluges, mentre que la marinada, sobretot a l'estiu, fa que les mitjanes no puguin ser massa extremes. En l'estació automàtica de Vilassar de Mar enregistra una direcció predominant del vent de component oest, però aquest és suau (10,4 km/h) mentre que els vents més forts (15 m/h de mitjana) són els de sud, sud-oest i nord-est.

4.1.2 Geomorfologia i Geologia

Alella és un municipi que cavalca entre la línia costanera i el sistema muntanyós de la Serralada Litoral la qual s'allarga en direcció SO i NE de manera quasi paral·lela a la línia de costa.

Aquesta Serralada es caracteritza per la presència predominant de granitoides de l'era paleozoica i de sauló com a resultat de les transformacions de les granitoides. La zona constitueix un dels conjunts granítics més rellevants de Catalunya. Apropant-se a la línia de costa però, i donant fe així de la dualitat del municipi, hi predominen els sediments al·luvials quaternaris.

La dualitat també es mostra amb l'estructura orogràfica del territori, ja que si bé la part baixa del municipi es caracteritza per la presència d'una plana litoral de reduïda extensió, la part nord del terme presenta una orografia relativament pronunciada on destaquen turons com el dels Figuerals (443m) i el del Galceran (484 m.)



Geologia a l'àmbit del Pla.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 72 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

4.1.3 Cicle de l'aigua

AIGÜES SUPERFICIALS

El règim hídric de la regió condiona cursos torrencials de caràcter típicament mediterrani, on la major part de la xarxa de drenatge només duu aigua després de pluges més o menys intenses i seguint els cursos de les valls, sovint disposades de manera transversal al traçat de la línia de carena principal. La majoria són rieres de curt recorregut i ramificades com un arbre amb forts pendents que duen aigua només quan plou i que donen lloc a importants rierades.

L'àmbit del Pla es situa a la conca de la riera d'Alella dins el sistema de sub-conques de les rieres del Maresme, en la seva major part a la subconca de la riera Fosca.



Torrent del sarau (afluent de la riera de la Coma Fosca).

Al Maresme, els elevats pendents de la zona de la capçalera són en part compensats per una permeabilitat força alta del sòl, a causa del sauló, amb índexs de torrencialitat (nombre de cursos de primer ordre per unitat de superfície) relativament baixos; 12,6 a la Riera d'Alella, 39,3 a la de Sant Vicenç, 16,2 a la d'Arenys, 26,6 a la de Sant Genís, etc., existint una relació intensa entre la superfície de la conca i l'índex de torrencialitat.

La intensitat o grau de torrencialitat de la pluja és, pot ser, la causa principal de l'aparició d'avingudes. En pluges moderades, part de l'aigua caiguda, en major o menor mesura, s'infiltraria, i la resta passaria a formar part de l'escolament superficial, que generarà un cert cabal "Q". Però si la pluja ha estat brusca i concentrada, desborda la potència d'infiltració del sòl i ni l'existència, en el cas més favorable, de tots els factors anteriorment esmentats, pot ésser capaç de retenir tal quantitat d'aigua en poc temps, produint-se avingudes d'una forma sobtada.

Aquest és el cas típic de les rieres del Maresme quan es produeixen les pluges de tardor. El sòl, malgrat la sequedat típica de l'estiu, no és capaç de retenir aquest volum d'aigua, iniciant-se l'escolament, que ràpidament assoleix els cursos principals. El fenomen es veu agreujat per la mancança, en molts casos, d'una cobertura herbàcia que esmorteiria considerablement l'avinguda. Com exemple de l'anteriorment dit, es pot destacar la rierada del 25 de setembre de 1.991 a Alella, on es van concentrar 60 mm en només 25 minuts al Masnou. El sòl estava força sec, producte de les escasses precipitacions que es van produir durant l'estiu i de la forta calor, però no va poder retenir aquest volum d'aigua.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 73 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

AIGÜES SUBTERRÀNIES

El municipi d'Alella s'inclou dins l'àmbit de l'aquífer protegit del Baix Maresme d'acord amb allò que estableix el Decret 328/1988, d'11 d'octubre, pel qual s'estableixen normes de protecció i addicionals en matèria de procediment en relació amb diversos aquífers de Catalunya.

Aquest aquífer forma part de la massa d'aigua subterrània del Maresme. Per altra banda, el municipi va ser declarat zona vulnerable pel Decret 283/1998, de 21 d'octubre, de designació de les zones vulnerables en relació amb la contaminació de nitrats procedents de fonts agràries.

Segons l'Auditoria Ambiental Municipal, existeixen quatre punts de control de la qualitat de les aigües subterrànies al sud del municipi. La concentració de nitrats és bastant elevada a tots els pous i fonts, superant el límit normatiu de 50 mg/L. Aquest excedent de nitrogen orgànic és associat a la forta pressió agrícola i humana.

CONSUMS

La xarxa municipal d'aigües d'Alella arriba a tots els barris del municipi, i actualment és gestionada per l'empresa SOREA. La major part de l'aigua de xarxa prové del sistema d'ATLL, si bé darrerament s'han recuperat alguns pous i mines

Alella és un municipi que, tot i disposar de recursos hídrics naturals, en forma d'aigües subterrànies, s'abasteix a nivell de xarxa de distribució de les aigües procedents del sistema d'Aigües Ter-Llobregat (en endavant ATLL), i per tant, que en el seu origen pertanyen a la conca fluvial del riu Ter.

Històricament, com molts municipis del Maresme, Alella s'autoabastava directament a partir de mines d'aigua, galeries horitzontals que drenaven l'aigua del subsòl i que després podien ser conduïdes mitjançant aqüeductes a zones més allunyades.

Actualment, la qualitat i quantitat dels recursos hídrics disponibles limita el seu aprofitament. No obstant, persisteixen algunes captacions privades destinades a usos agrícoles, principalment. Les captacions d'aigua subterrània per a usos propis són principalment associades als dipòsits al·luvials de la Riera d'Alella i amb usos predominantment agrícoles.

El consum per habitant a Alella es situa al voltant dels 240 l/hab./dia. Els mesos d'estiu són els que presenten una demanda més elevada.

SANEJAMENT

Pel que respecta a les aigües residuals, les funcions de gestió són realitzades per l'empresa amb participació pública SIMMAR, que les gestiona i condueix a través del sistema de sanejament, que cobreix la totalitat del municipi, fins a la depuradora (EDAR) de Teià.

4.1.4 Ambient atmosfèric

AVALUACIÓ DE LA QUALITAT DE L'AIRE

La legislació vigent en matèria de qualitat de l'aire estableix els instruments necessaris per a limitar les emissions a l'atmosfera d'agents contaminants i definir i establir uns valors de referència per als nivells d'immissió. En aquest marc, la Xarxa de Vigilància i Previsió de la Contaminació Atmosfèrica (Direcció General de Qualitat Ambiental del Departament de Medi Ambient i Habitatge) ha elaborat els Mapes de Capacitat i Vulnerabilitat del Territori per 9 zones delimitades a partir de les condicions de dispersió dels contaminants, que depenen bàsicament de la climatologia i l'orografia i de les emissions. Alella correspon a la zona 4.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 74 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 74 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

Els Mapes de Capacitat i Vulnerabilitat del Territori per als diferents contaminants identifiquen les àrees del territori que ofereixen condicions més favorables per a l'establiment de nous focus emissors. Aquests mapes han de constituir una eina per a avaluar la incidència dels contaminants emesos a l'atmosfera en una zona determinada i un element de referència que ha de facilitar l'actuació dels poders públics en matèria de planificació i ordenació del territori per preservar i/o millorar la qualitat de l'aire.

Tal i com es pot observar a la Figura 2.55, Alella presenta una capacitat alta enfront les partícules sòlides totals i els òxids de sofre; alta en la major part del municipi enfront el monòxid de carboni, exceptuant les zones més properes a l'autovia C-32, que presenten una capacitat baixa o moderada; i restringida o moderada al sector sud del municipi i a Can Serra/Can Magarola enfront els òxids de nitrogen.

Alella no disposa de cap estació de la Xarxa de Vigilància i Previsió de la Contaminació Atmosfèrica de Catalunya (XVPCA), fet que dificulta fer un seguiment continu de la presència de contaminants atmosfèrics a l'aire. En el marc de l'Auditoria Ambiental Municipal d'Alella es va instal·lar una unitat mòbil per tal d'analitzar la qualitat atmosfèrica entre els mesos de maig i juliol de 2007 registrant valors per sota del límit legal per a les partícules de mida inferior a 10 micres i per al diòxid de nitrogen, mentre que els valors d'ozó van superar de forma puntual el líndar d'informació a la població.

Per altra banda, tal i com es desprèn de l'Auditoria Ambiental Municipal, el trànsit és la principal causa d'emissions de contaminants a l'atmosfera, mentre que es detecta una baixa densitat d'emissions d'origen industrial, comercial i domèstic i no hi ha registrada cap indústria potencialment contaminadora de l'atmosfera (inclosa en el CAPCA).

EMISSIONS DE GASOS D'EFFECTE HIVERNACLE

El municipi d'Alella forma part del Pacte d'alcaldes per l'energia sostenible local, una iniciativa a Europa per canalitzar i reconèixer la participació del món local en la lluita contra el canvi climàtic, i que ha aplegat milers de ciutats i pobles d'Europa.

El 2010 es presentà el Pla d'Acció de l'Energia Sostenible d'Alella. En aquest pla, es mostren dades de l'any 2007 en què ens indica un consum d'energia per habitant de 15.106,29 kWh/hab.

- Les emissions totals del municipi al 2009 eren de 47.052 tCO₂ eq. que representen 5,2 tCO₂ eq. per habitant.
- Emissions totals de l'àmbit PAES al 2009 totals eren de 43.845 tCO₂ eq. que representen 4,9 tCO₂eq. per habitant.
- Grau d'autoabastament energètic: producció d'energia local 0.0 %.
- Emissions de l'ajuntament: 1.544 tCO₂ eq
 - Emissions ajuntament segons les fonts:

EMISSIONS AJUNTAMENT PER FONTS

Electricitat	1.087,82
Gas natural	225,55
GLP	0,00
Combustibles líquids	230,21

Font: PAES Alella 2010

- Equipaments més consumidors en percentatge

PERCENTATGE EQUIPAMENTS MÉS CONSUMIDORS

Equipaments	%
Esportius	51,8
Educatius	29,8
Administració i oficines	5,6
Sanitaris	1,8

Font: PAES Alella 2010

- Pla d'acció: estalvi d'emissions
 - Nombre total de tones que l'ajuntament es compromet a reduir: 9.226
 - Nombre total de tones/ habitant que l'ajuntament es compromet a reduir: 1,032
 - Nombre d'accions incloses al Pla d'Acció: 74

CONTAMINACIÓ LLUMINOSA

El marc legal en relació aquesta matèria té com a finalitat la regulació de sistemes d'il·luminació per protegir el medi ambient a la nit, mantenir tant com sigui possible la claror natural del cel, evitar la contaminació lluminosa i prevenir-ne els efectes nocius sobre els espais naturals i l'entorn urbà, i globalment millorar l'eficiència del procés, cosa que comportarà l'estalvi d'energia i de recursos naturals. La normativa referent a la prevenció de la contaminació lluminosa és la següent:

- Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
- Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries EA-01 a EA-07.
- Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn.
- Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental.

Protecció envers la contaminació lluminosa

En base a la *Llei d'ordenació ambiental per a la protecció del medi nocturn* s'ha establert una zonificació del territori en funció de la vulnerabilitat a la contaminació lumínica. La contaminació lluminosa està regulada per la *Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn*, i pel *Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn*. D'altra banda, el Departament de Medi Ambient i Habitatge va aprovar el mes de 19 de desembre de 2007 el mapa de la protecció del medi envers la contaminació lluminosa a Catalunya.

D'acord a la vulnerabilitat a la contaminació lluminosa, l'àmbit afectat pel projecte en estudi es pot dividir en:

- Zona E1: sòls no urbanitzables dins un espai d'interès natural, o d'un espai de xarxa Natura 2000.
- Zona E2: sòls no urbanitzables fora d'un espai d'interès natural, o d'un espai natural de protecció especial, o d'un espai de xarxa Natura 2000.
- Zona E3: àrees que el planejament urbanístic qualifica com a sòl urbà o urbanitzable.
- Zona E4: àrees incloses en sòl urbà d'ús intensiu a la nit en activitats comercials, industrials o de serveis, i també vials urbans principals.

DOCUMENT PROJECT

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 76 de 333

ÒRGAN URBANISME

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

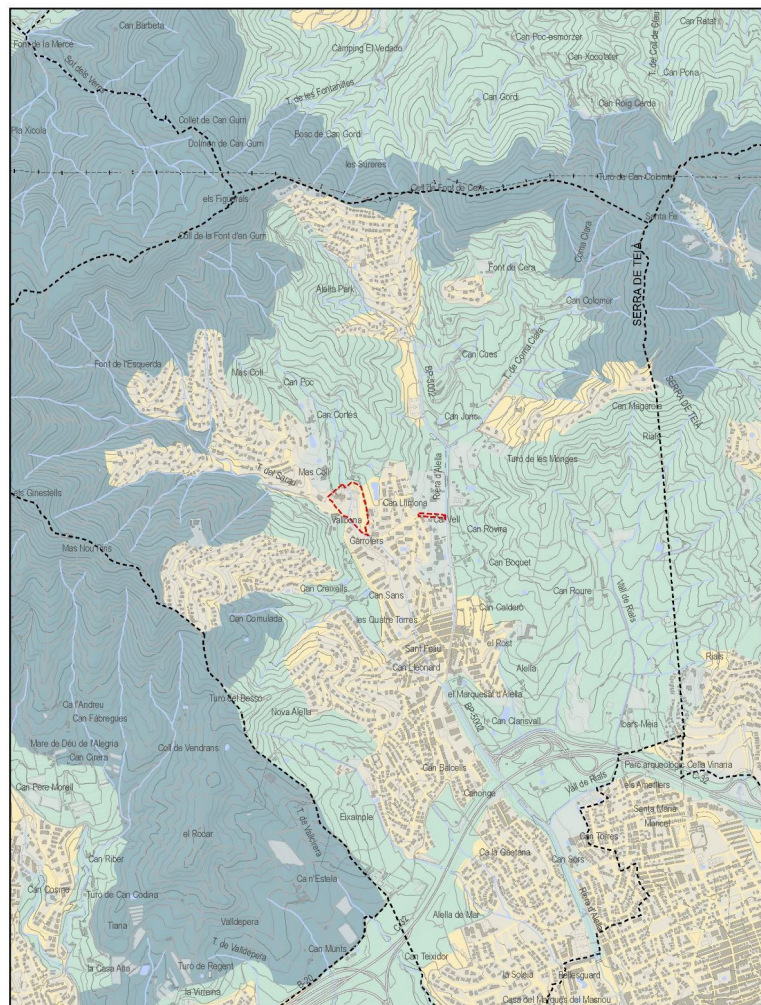
EXPEDIENT

X2022003992

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

La llei obliga a una sèrie de limitacions pel que fa a l'enllumenat en les zones de protecció enfront la contaminació lluminosa, tot i que, segons la mateixa llei, les carreteres, entre altres infraestructures, estan exemptes de la seva aplicació. No obstant això, cal evitar la il·luminació de les zones de protecció alta i màxima. Quan la seguretat viària requereixi la instal·lació d'enllumenat, aquest ha de provocar la menor afectació possible sobre el medi. L'àmbit del planejament es situa en una zona E3 (qualifica com a sòl urbà o urbanitzable).



 ÀMBIT
 LÍMIT TERME MUNICIPAL
 E1 - PROTECCIÓ MÀXIMA
 E2 - PROTECCIÓ ALTA
 E3 - PROTECCIÓ MODERADA
 E4 - PROTECCIÓ MÍNIMA

CONTAMINACIÓ LLUMINOSA



Contaminació lluminosa

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 77 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

CONTAMINACIÓ ACÚSTICA

La legislació vigent en la matèria es concreta en la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica i el Decret 176/2009, de 10 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002, de 28 de juny, i se n'adapten els annexos.

La llei determina l'obligatorietat que els municipis disposin de mapes de capacitat acústica (Decret 245/2005, de 8 de novembre, pel qual es fixen els criteris per a l'elaboració dels mapes de capacitat acústica)

NIVELLS SONORS ESTABLERTS EN LA LLEI 16/2002, DE 28 DE JUNY, DE PROTECCIÓ CONTRA LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA (DADES EN DB(A))

ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA	Valors límit d'immissió		Valors d'atenció	
	Dia	Nit	Dia	Nit
Zona sensibilitat acústica alta	60	50	65	60
Zona sensibilitat acústica moderada	65	55	68	63
Zona sensibilitat acústica baixa	70	60	75	70

El Decret 176/2009 estableix uns valors límit d'immissió per a les infraestructures i activitats en funció de la zonificació acústica del territori i dels usos del sòl. En les zones urbanitzades existents i per a determinats usos de sòl estableix els denominats valors d'atenció, més permissius.

ANNEX A DEL DECRET 176/2009 DEL 10 DE NOVEMBRE

Zona de sensibilitat	Usos del sòl	L _d (7 h - 21 h)	L _e (21 h - 23 h)	L _n (23 h - 7 h)
Alta (A)	(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
	(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
	(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
	(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
Moderada (B)	(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
	(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
	(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl industrial	65	65	55
Baixa (C)	(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
	(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
	(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

L_d, L_e i L_n = índexs d'immissió de soroll en els períodes de dia, vespre i nit, respectivament
 En els usos de sòl (A2), (A4), (B2), (C1) i (C2), el valor límit d'immissió s'incrementa en 5 dB(A) per a les zones urbanitzades existents

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 78 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 78 de 333

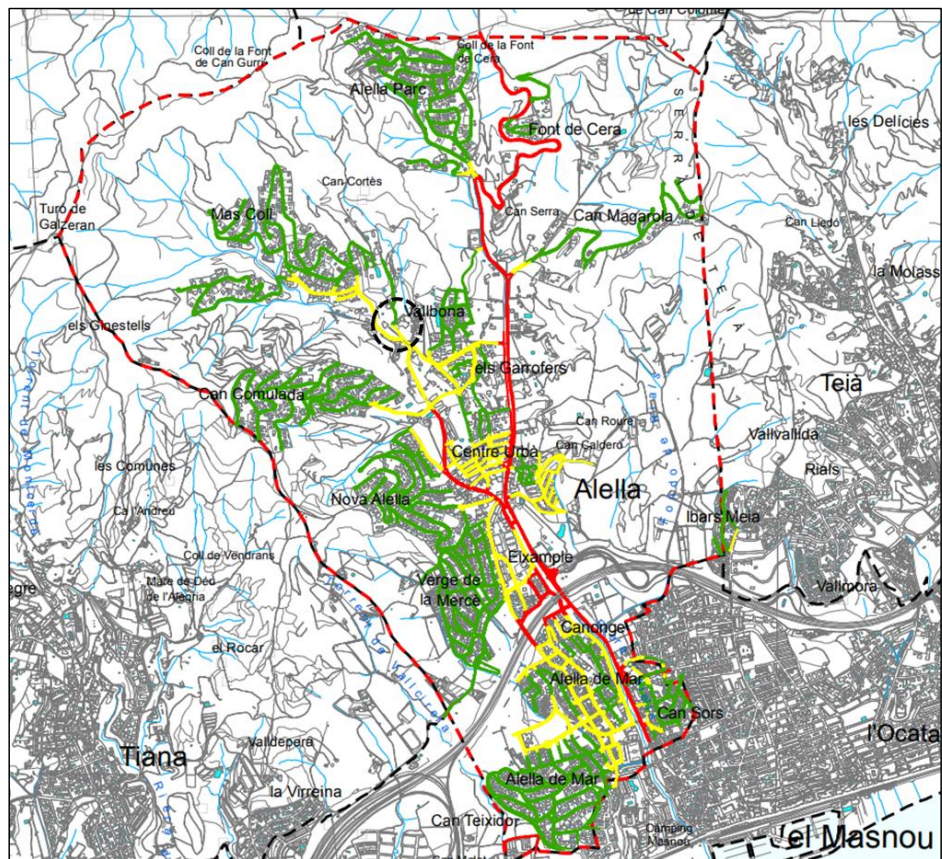
SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

Les noves infraestructures i activitats que es desenvolupin en l'àmbit del Pla hauran d'ajustar-se als valors límit d'immissió en funció a la zona de sensibilitat acústica que atorgui el mapa de capacitat acústica del municipi.

L'àmbit concret de la modificació totes les façanes interiors es caracteritzen com a Zona A, i concretament Zona A4, per tant amb nivells d'immissió acústica 60-50 dia nit Mentre que la part que limita amb el carrer Mas Coll és de Zona B..



Mapa capacitat acústica. Font: Consell Comarcal del Maresme

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 79 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 79 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

4.2 MEDI NATURAL

4.2.1 Hàbitats d'interès comunitari

Segons la cartografia d'hàbitats de Catalunya a escala 1:50.000, del Departament de Medi Ambient i Habitatge, un 21% del municipi d'Alella està ocupat per hàbitats d'interès comunitari que corresponen a alzinars i carrascars i a pinedes mediterrànies:

- Alzinars i carrascars (codi 9340): es localitzen a sectors propers a la carena, a l'extrem nord i extrem NE, al vessant est del turó de Galzeran i a la capçalera del torrent del Sarau, sovint formant un bosc mixt d'alzina (*Quercus ilex*) i roures (*Q. humilis*, *Q. canariensis* i/o *Q. cerrioides*).
- Pinedes mediterrànies (codi 9540): apareixen a diversos indrets del municipi, formades principalment per pi pinyer (*Pinus pinea*), també pi blanc (*P. halepensis*) i, en menor mesura pinastre (*P. pinaster*).

A banda d'aquests, cal destacar altres hàbitats no cartografiats a la cartografia per la seva petita superfície o per no estar considerats hàbitats d'interès comunitari:

- Bosquines i matollars de rambles i rieres: amb presència de l'aloc (*Vitex agnuscastus*) en alguns trams de torrents i rieres de la Vall de Rials, així com dels torrents Sistres i Riera Alta, segons la cartografia de la distribució dels alocars a la comarca del Maresme elaborada pel Projecte d'estudi i conservació dels alocars del Maresme l'any 2005, en el marc de la sol·licitud d'inclusió dels alocars a la xarxa Natura 2000. Per altra banda, segons les dades de les rieres i torrents estudiats pel Projecte Alocs durant els anys 2003-2005 publicades a la revista L'Atzavara (Corbera et al 2007), al Fondo de Rials s'han detectat alocars en 8 dels 22 trams estudiats l'any 2005, mentre que a la riera d'Alella no se'n va detectar en cap tram dels 82 estudiats l'any 2004.
- Basses, mines i altres punts d'aigua: disseminats per tot el municipi, alguns d'ells en desús i malmesos per manca de manteniment, d'interès per als amfibis. En destaca la font de l'esquerda, que acull espècies com la salamandra i en l'àmbit del Pla
- Ecosistemes agrícoles tradicionals (vinyes): principalment a la vall de Rials però també en altres sectors del municipi. Esdevenen espais oberts, elements de diversitat i font d'aliment per a certes espècies d'aus, com el xoriguer comú (*Falco tinnunculus*), el xot (*Otus scops*), el gamarús (*Strix aluco*), l'òliba (*Tyto alba*), en forta regressió a la zona, o el botxí meridional (*Lanius meridionalis*); puntualment també l'aligot comú (*Buteo buteo*) i l'àliga marcenca (*Circaetus gallicus*).
- Antigues mines excavades a la roca: on hi son presents alguns amfibis.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 80 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

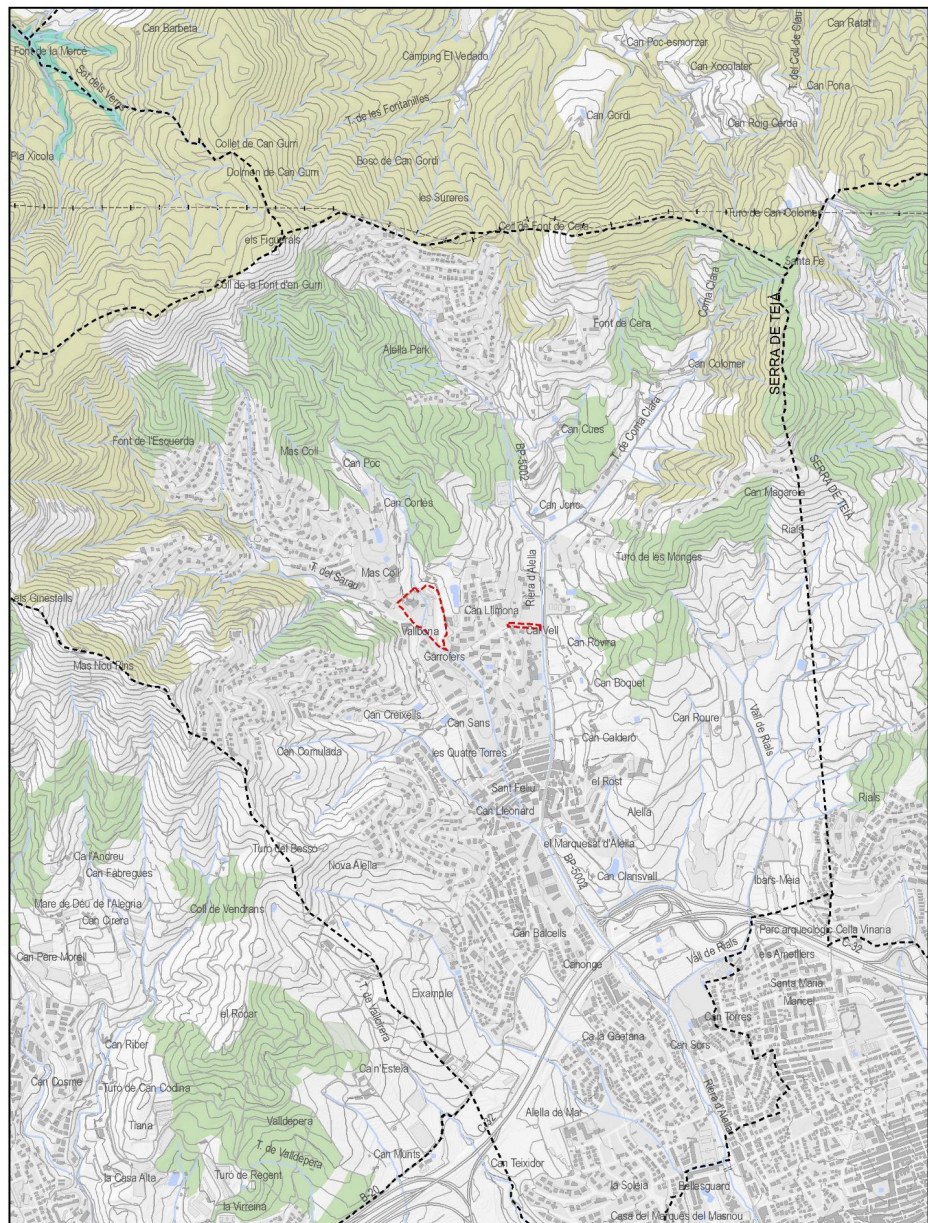
EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 80 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL



HÀBITATS D'INTERÉS COMUNITARI



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 81 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

4.2.2 Espais naturals protegits

Al municipi coexisteixen tres figures de protecció d'espais naturals. Per una banda l'Espai d'Interès Natural de la Conreria-Sant Mateu-Céllecs, l'espai de la Xarxa Natura 2000 de Les serres del litoral Septentrional, i el Parc de la Serralada Litoral, que forma part de la Xarxa de Parcs Naturals de la Diputació de Barcelona. En total, la superfície d'espais naturals protegits és de 230 ha, que representen el 24% de la superfície del municipi.

L'àmbit de l'espai inclòs al PEIN està regulat pel Pla especial de protecció del medi natural i del paisatge de la Conreria-Sant Mateu-Céllecs, aprovat per acord del Govern el 25 de maig de 2004. Aquest pla fa una delimitació definitiva de l'àmbit inclòs al PEIN i estableix les determinacions necessàries per a l'adequada protecció del seu medi natural i del seu paisatge. En terme municipal d'Alella, l'àmbit d'aquest Pla especial coincideix amb el del Parc de la Serralada Litoral mentre que l'àmbit de la Xarxa Natura 2000 inclou un petit segment del nucli d'Alella Parc que han quedat exclosos a les altres dues figures.

4.2.3 Connectivitat ecològica

Principals fluxos biològics a nivell municipal són:

- Connectivitat al llarg de la carena (NE-NW): connector situat a la divisòria entre conques, que esdevé el principal flux de connectivitat a la zona. Situat a l'extrem nord del municipi i formant part d'ENP. No s'identifiquen problemàtiques rellevants al respecte.
- Connectors serralada-mar (N-S): vertebrats pels principals cursos fluvials de la zona.
- Riera d'Alella: constituït per les rieres Coma Clara (E) i Coma Fosca (W) aigües amunt del nucli urbà, (creua l'àmbit de la finca de la Torre del Governador) que formen la riera d'Alella a partir de la seva confluència al centre urbà. El seu pas pel nucli urbà, on les rieres es troben soterrades, esdevé un important element de fragmentació, que en condiciona totalment la seva funcionalitat connectora.
- Límit municipal amb Tiana i vall del torrent de Vallcirera: resseguint el límit W del municipi, sovint fora el terme municipal, trobem un dels darrers espais sense edificar que encara arriba pràcticament al mar. Els principals elements generadors d'efecte barrera són l'autopista C-32 i els recents desenvolupaments residencials

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 82 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

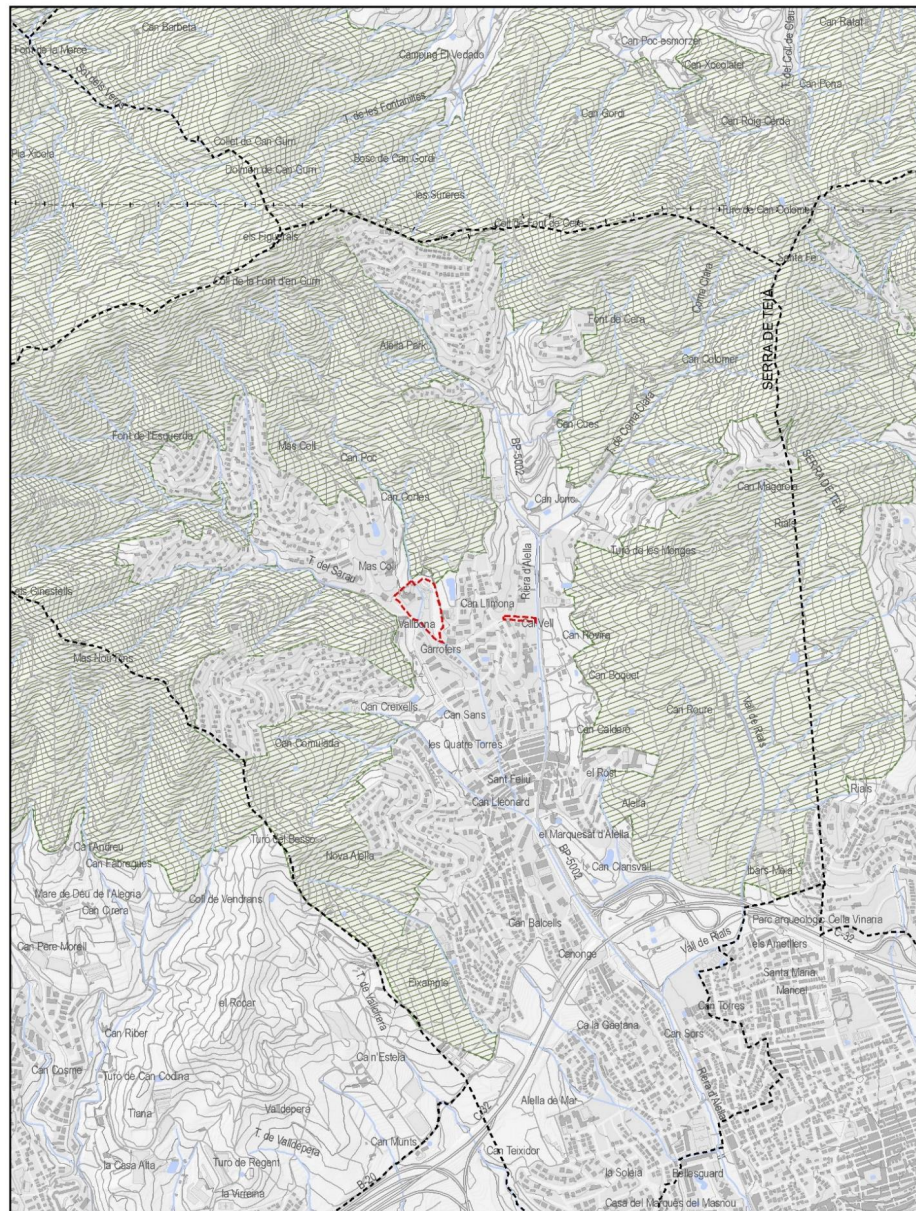
EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 82 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL



ESPAIS NATURALS PROTEGITS



PAG. 29 DE 74

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 83 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

4.3 MEDI ANTRÒPIC

4.3.1 Paisatge

La normativa que regula el paisatge és la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge. Aquesta llei té per objecte el reconeixement, la protecció, la gestió i l'ordenació del paisatge, de manera que el paisatge s'integri en el planejament i en les polítiques d'ordenació territorial i urbanístiques. Desenvolupada pel Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis i informes d'impacte i integració paisatgística.

La Llei del paisatge crea el Catàleg de Paisatge, com un instrument nou per a la introducció d'objectius paisatgístics en el planejament territorial a Catalunya, així com en les polítiques sectorials.

L'àmbit del sector, situat a la comarca del Maresme, es troba inclòs dins el Catàleg del Paisatge de la regió Metropolitana de Barcelona. Així, es fa una breu anàlisi del paisatge, que s'estructura en els punts següents:

- Anàlisi a través dels factors formadors
- Delimitació de les unitats de paisatge
- Sensibilitat de les unitats de paisatge

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 84 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

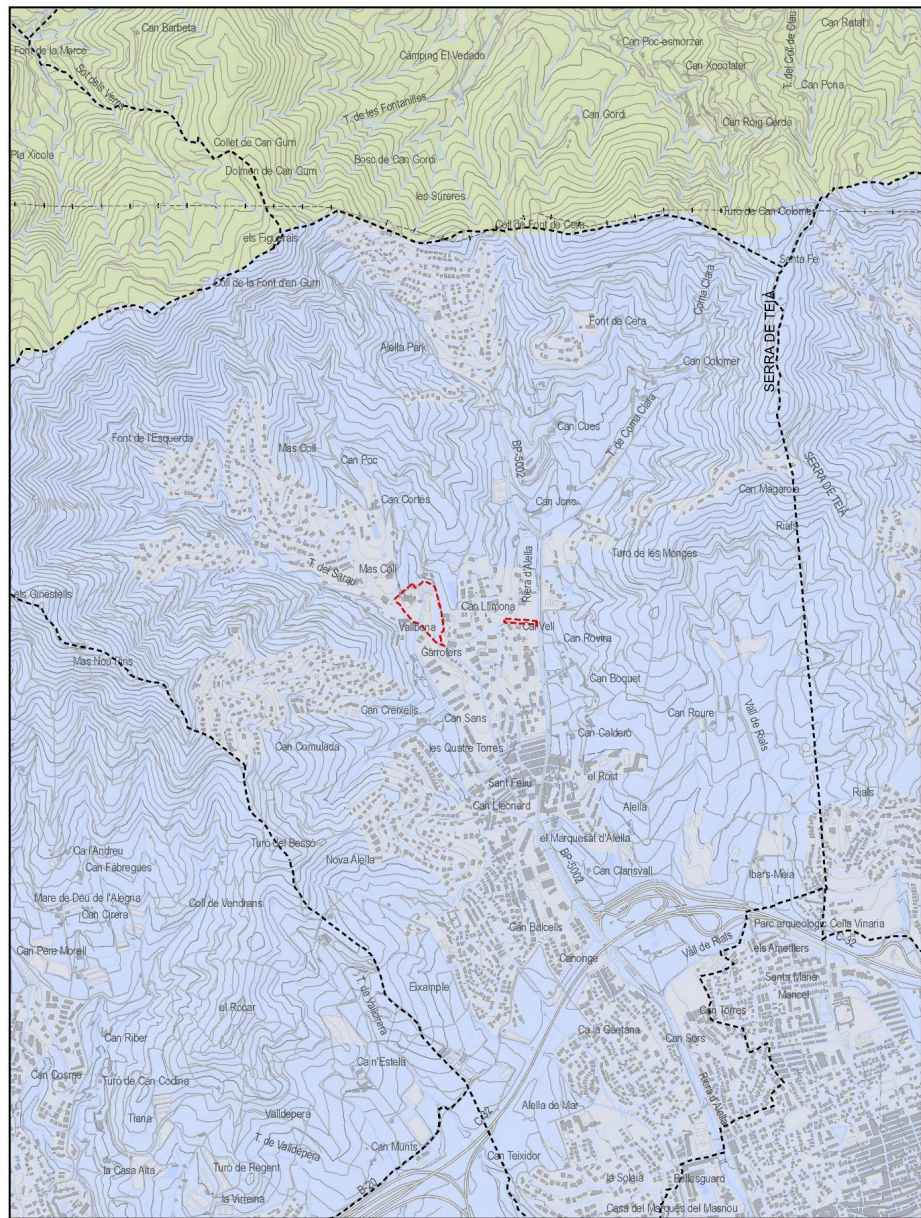
EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 84 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL



— ÀMBIT
 - - - - - LIMIT TERME MUNICIPAL
 ■ BAIX MARESME
 ■ SERRA DE MARINA

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 85 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

ANÀLISI A TRAVÉS DELS FACTORS FORMADORS

Es desenvolupa l'estudi del paisatge a través dels factors que intervenen en la seva formació, amb la finalitat d'entendre la seva lògica i d'esbrinar el seu funcionament. Cada un dels factors per separat explica la història del lloc i permet intuir la seva evolució, tots junts formen el paisatge.

El paisatge d'Alella és divers i es caracteritza pel mosaic entre les zones forestals i les zones residencials que s'hi endinsen, a la vegada que manté un cert caràcter agrari.

El paisatge ha evolucionat ràpidament, experimentant una important transformació en els darrers anys, com s'observa a la sèrie de mapes d'evolució dels usos del sòl. La desaparició de les vinyes, que constitueixen un tret diferenciador del municipi, davant l'expansió de les zones urbanitzades és un dels aspectes més destacables.

L'àmbit del present pla es troba a un edifici monumental per la seva importància històrica i el seu valor és conegut com a la Torre del Governador. La Torre del Governador ha estat sempre una de les finques de referència a Alella, però des que el 2001 va passar a ser propietat de diferents immobiliàries ha patit una ràpida degradació. És un conjunt d'edificacions de tipus civil, format per moltes dependències, entre les quals sovint no hi ha relacions d'estil. Una de les característiques del conjunt és el seu fort eclecticisme: des d'una façana de tipus neoclàssic, a neogòtic barrejat amb neoàrab; columnes clàssiques que suporten arcs de ferradura; ús de maó compaginada amb l'ús de la pedra i les teulades planes amb els pinacles; i escultures clàssiques que conviuen amb fanals modernistes. El conjunt està voltat d'un ampli jardí que també participa de les característiques generals.

Relleu

La referència principal del relleu és la Serralada Litoral amb el turó del Galceran com a cim més elevat que actua com a taló de fons des del mar cap a terra.



Relleu de la serralada litoral al nord de l'àmbit del Pla.

Aigua

En aquest cas, el principal element estructurador són els diferents torrents que formen la riera de la Coma Fosca de la conca de la riera d'Alella. Per l'àmbit del pla hi creua verticalment el torrent de can

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 86 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

Bernades que conflueix amb el torrent del Sarau just a límit sud de la finca formant la riera de la Coma Fosca que descendeix pel nucli d'Alella en el seu tram eminentment urbà semisoterrada.

Per altra banda, és característic del paisatge del baix maresme un gran nombre de mines d'aigua amb diferents basses per emmagatzemar aigua per al reg de l'horta.



Mina d'aigua a l'àmbit de Can Bernades.

Vegetació

Dins l'àmbit del Pla la vegetació dominant és la del jardí romàntic juntament amb la vinya i l'horta. De la zona del jardí en destaquen els cedres, xiprers, plàtans i pins pinyoners.



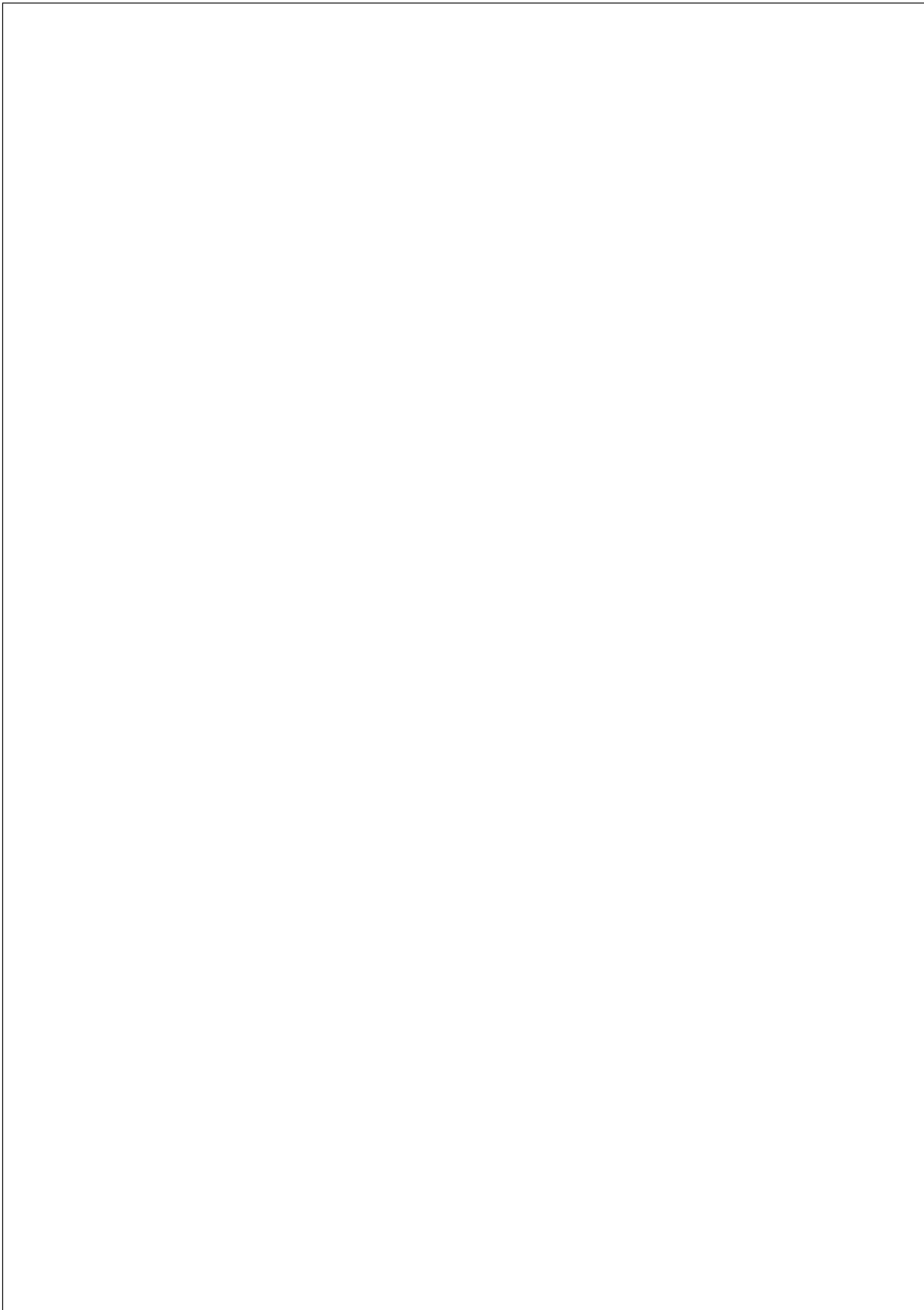
Espai arbrat del jardí situat a l'est de la Torre del Governador.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 87 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 87 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 88 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 88 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



Pinus pinea
Pinus halepensis
Pinus sylvestris
Cedrus
Eucalyptus
Platanus
Celtis australis
Baccharis
Washingtonia
Taxus baccata
Cupressus s
Pinus dulcis
Menis alba
Ligustrum lucidum
Pinus savina
Coccoloba
Acacia
Lamarix gallica
Ceratonia siliqua
Tilia
Sophora
Magnolia
Abies
Quercus ilex
Olea europaea
Trachycarpus fortunei
Citrus
Pinus serotata
Chamaecyparis humilis

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PMU D'ALELLA, L'AMBIT DEL PMU 1, TORRE DEL GOVERNADOR I PASSIG MARIA ESTRADA

INFORME AMBIENTAL

ARBRETS EXISTENTS A L'AMBIT DEL PLA

Especie	Nombre d'exemplars
Acacia	1
Quercus ilex	11
Pinus dulcis	4
Abies alba	2
Baccharis	7
Cedrus deodora	20
Coccoloba	2
Eucalyptus	2
Ceratonia siliqua	1
Ligustrum lucidum	3
Sophora	1
Tamarix gallica	3
Pinus	1
Celtis australis	7
Menis alba	7
Chamaecyparis humilis	4
Menis alba	4
Olea europaea	1
Pinus halepensis	6
Pinus pinea	19
Pinus sylvestris	1
Citrus	4
Trachycarpus fortunei	1
Pinus serotata	2
Pinus serotata	1
Platanus acerifolia	58
Taxus baccata	12
Washingtonia	9
Cupressus sempervirens	5

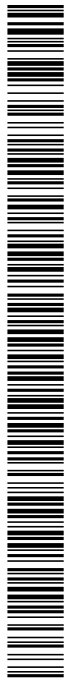
PMU 35 DE 74

AQUEST DOCUMENT ÉS UNA CÒPIA SIMPLE DEL DOCUMENT ELECTRÒNIC ORIGINAL.

AJUNTAMENT D'ALELLA

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 89 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 89 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 90 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

Elements naturals i patrimonials

A part d'elements viaris d'equipaments i de polígons industrials que comporta l'activitat logística de la zona, hi ha elements del medi (naturals i patrimonials) que són destacables.

- Edifici protegit com a patrimoni de la torre del Governador.
- Conreus de vinyes als voltants, en diferents feixes.
- Jardí romàntic amb arbrat monumental i elements patrimonials.
- Torrents i rieres no permanents.
- Mines i basses d'aigua per al reg.



Torre del Governador

SENSIBILITAT DE LA UNITAT DE PAISATGE "BAIX MARESME"

Els valors més significatius que indica el Catàleg del Paisatge de la regió Metropolitana de Barcelona per aquesta unitat són:

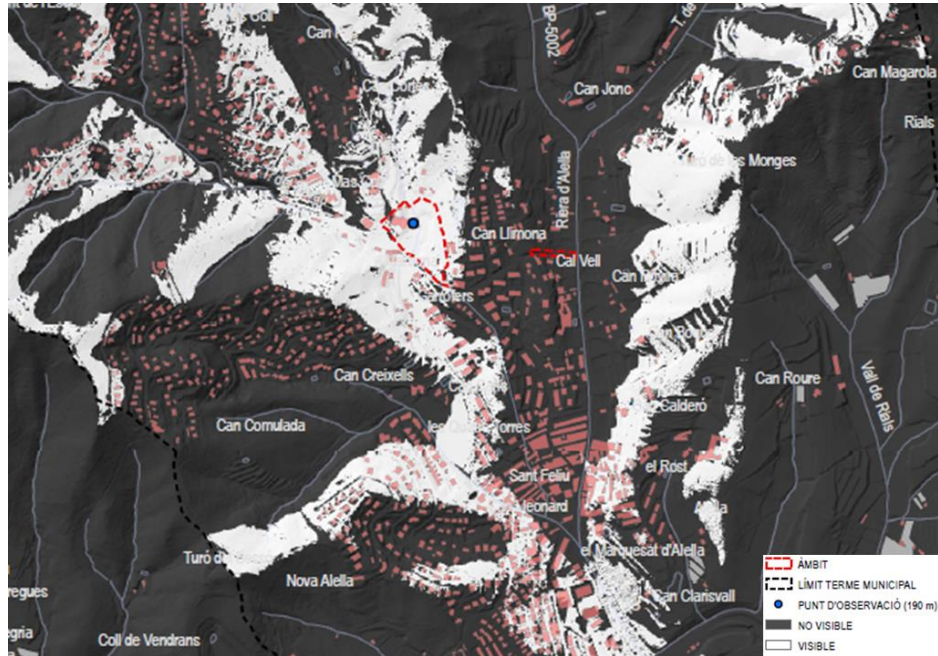
- Les cabanes del neolític antic de Can Xammar a Mataró.
- Les torres de guaita i defensa, majoritàriament del s.XVI, que es conserven annexes a masies o esglésies.
- L'elevada significació, a nivell local, del carrilet de Mataró a Argentona.
- Patró d'implantació dels nuclis urbans característic; es troben aparellats mar-muntanya seguint els eixos de les rieres principals i arrecerats dels vents més freds del nord.
- La Cartoixa de Montalegre, a Tiana. - El castell de Burriac, la torre Llauder, el castell de Mata i la torre dels Encantats.
- El paisatge de la vinya, amb la D.O. Alella i els cellers associats.
- El conreu de planta ornamental (sobretot als dos Vilassars, Cabrils i Mataró).
- Les nombroses cases d'indians presents en molts municipis del Baix Maresme, com és el cas de la vall de la Coma Clara, al nord del nucli d'Alella.
- Els nuclis estructurats pel sistema de rieres, sobretot als pobles "de dalt", i als nuclis o barris vora mar, en els pobles "de baix".

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 91 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

ELEMENTS SINGULARS DEL PAISATGE

Un dels elements patrimonials més identitaris del municipi és el propi edifici de la Torre del Governador. Es troba a la part nord del nucli urbà a la confluència de dos torrents on es forma la riera de la Coma Fosca amb la serra de Marina de taló de fons.

Aquesta situació li configura una posició de visibilitat rellevant en relació a la resta del municipi, ja que és un punt visible des d'àmplies zones d'observació del municipi. Així ho recull la anàlisi de conques visuals que s'ha efectuat, situant un punt d'observació al punt més elevat de la Torre. D'aquesta manera es pot determinar des d'on és visible aquest element.



Anàlisi de conques visuals des d'un dels punts més elevats de l'edifici de la Torre del Governador

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 92 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 92 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

4.3.2 Ocupació i consum de sòl

Segons el mapa de les cobertes del sòl a Catalunya V3 (CREAF 2007, a partir d'ortofotografies del període 2005 - 2006), un 40% de l'àmbit del PMU-1 corresponen a vegetació de ribera, prop d'un 30 % a zones urbanes i un 15% a conreus herbacis.

COBERTES DEL SÒL DE L'ÀMBIT DEL PMU

Típus	Superfície	%
Vegetació de ribera	11842,44	38,88
Zones urbanes	8541,06	28,04
Conreus herbacis	4627,69	15,19
Prats i herbassars	3197,93	10,50
Zones verdes	2093,18	6,87
Conreus arboris	132,56	0,44
Bosc de coníferes	24,21	0,08
TOTAL	30.459,06	100,00

Font: Elaboració pròpia a partir del Mapa de cobertes del sòl de Catalunya V3 (CREAF 2007).

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 93 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

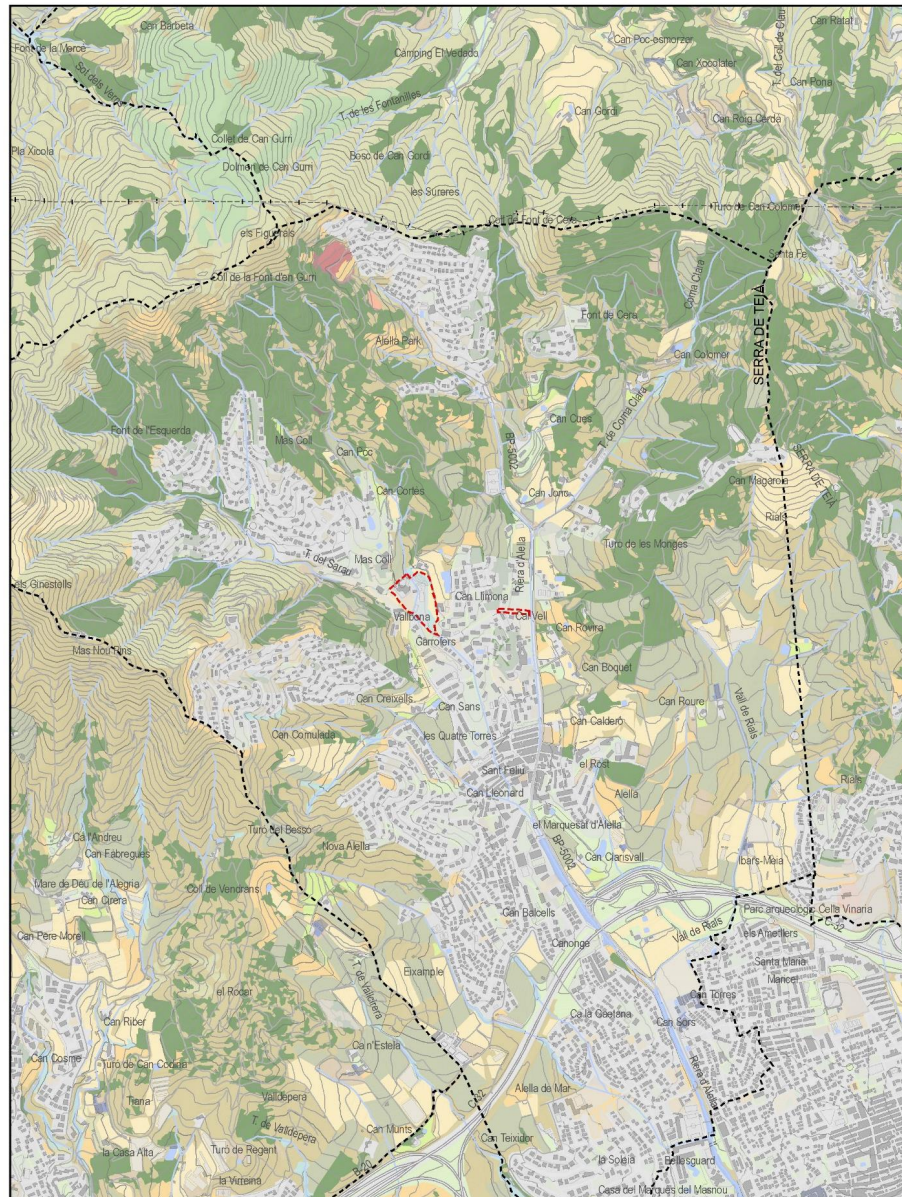
DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 93 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



COBERTES DEL SOL



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 94 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 94 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

Infraestructures i serveis

Xarxa viària

La xarxa viària que vertebrava el nucli urbà d'Alella està formada per la carretera BP-5002 que travessa el nucli de nord a sud resseguint el traçat de la riera d'Alella fins al Masnou. La via principal d'accés a l'àmbit és la riera de Coma Fosca.

4.3.3 Patrimoni cultural

S'ha realitzat un inventari dels béns culturals presents inventariats a l'àmbit d'estudi que ha constatat de dues fases:

- Consulta de cartes arqueològiques i bases de béns arquitectònics inventariats, als serveis d'inventari arqueològic i arquitectònic de la Direcció General de Patrimoni Cultural, del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.
- Consulta de béns inventariats al municipi que defineix l'àmbit d'estudi, contemplat en el planejament. A cada un d'ells es fa referència al marc legal de protecció.

BÉNS DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I ARQUEOLÒGIC.

Patrimoni arquitectònic

Els elements amb més valor arquitectònic solen ser declarats Béns Culturals d'Interès Nacional (BCIN) i solen ser els edificis que ja tenen aquesta consideració, segons el que disposa la *Llei 9/1993 del patrimoni cultural català* i aquells que l'obtinguin en el futur.

A l'àmbit del Pla s'hi troba l'edifici de la Torre del Governador amb una protecció de BCIL amb número de registre 9951-i amb data de publicació al DOGC 04/12/2014.

Els elements que consten al Catàleg de patrimoni històric, artístic, cultural i mediambiental del municipi d'Alella són codis ARQ 35 (Torre del Governador) i ARQ 44 (Can Llimona).

L'element ARQ 35, Bé Cultural d'Interès Local (BCIL), inclou la totalitat del subàmbit principal del PMU, el de la Torre del Governador. En la seva fitxa es recull una extensa descripció històrica i de l'element patrimonial, i se'n descriu la seva protecció:

Es protegeixen íntegrament els següents elements (documentats als P.E. corresponents als E.S. 176/91, 129/93 i 04/94): Porta d'accés a línia de tanca, Pont sobre el torrent de Can Bernades a línia de tanca, Porta per pas de pont sobre el torrent de Can Bernades, Banys Turcs, Fusteria, Escola agrícola, Capella de la Mercè, Saló de Cristall, Torre del Governador (d'acord amb els plànols adjunts), Capella aules, Garatge, Biblioteca, Llac i Jardí.

En relació a les actuacions permeses es remet a la concreció a efectuar pel PMU, tot respectant i garantint el valor patrimonial del conjunt:

Caldrà la tramitació d'un Pla de millora urbana per a la implantació d'usos i activitats, d'acord amb el contingut de la MPOUM. El Pla de millora urbana determinarà l'enderroc o no de les plantes superiors de l'edifici principal, sense que això suposi un increment de sostre del sector, tot garantint la qualitat i rellevància dels elements arquitectònics que cal posar de relleu dins el conjunt edificatori existent.

L'element ARQ 44, igualment Bé Cultural d'Interès Local (BCIL), inclou la totalitat de la finca anomenada de Can Llimona. A tocar aquesta de la carretera BP-5002 i del passeig Marià Estrada.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 95 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Complementàriament també s'han tingut en compte, per situar-se al seu entorn i representar condicionants en relació al caràcter de les tanques i dels espais contigus immediats al Pla, dos elements catalogats més; ARQ 70 (Cal Vell) i ARQ 87 (Camí de Martorelles).



Can Llimona. Font: lescasesdalella.cat

Patrimoni arqueològic

En ambdós catàlegs, municipal i del Departament de Cultura, hi ha delimitades zones d'expectativa arqueològica fora de l'àmbit del Pla.

4.3.4 Planejament vigent

El planejament vigent és el "Pla d'Ordenació Urbanística Municipal d'Alella", POUM d'Alella, aprovat definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 16 de juliol de 2014 i publicat en el DOGC núm. 6764, de 4 de desembre de 2014

El POUM delimita el "PMU-1 Torre del Governador i passeig Marià Estrada" com a àmbit de sòl urbà no consolidat a desenvolupar mitjançant la redacció, tramitació i posterior gestió de la figura urbanística de detall que representa el present Pla de Millora Urbana.

La fitxa d'aquest sector de desenvolupament, per tal d'assolir a l'àmbit els objectius ja especificats anteriorment en l'apartat 1.1 *Antecedents i objectius*, defineix dos subàmbits. El primer d'ells, el situat a l'entorn de la Torre del Governador, a desenvolupar mitjançant la qualificació com a codi urbanístic 9b, zona de dotacions privades, a excepció feta únicament del pas concret del torrent d'en Bernades pel que s'expressa la necessitat de destinar-lo a la qualificació urbanística codi 2, sistema hidrogràfic. El

DOCUMENT PROJECT**ÒRGAN URBANISME****EXPEDIENT**
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 96 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

segon subàmbit, el situat a la traça del passeig Marià Estrada al contacte d'aquest amb la carretera BP-5002, el POUM indica que ha de qualificar-se íntegrament com a codi urbanístic 1, sistema de vialitat.

En relació a l'aprofitament privat, aquest s'ajustarà al que es defineix a la secció segona del títol V de la normativa urbanística del POUM (articles 211 a 214), on es regula el codi urbanístic 9 (dotacions privades d'interès comunitari), i en concret al subcodi 9b (dotacions privades d'interès comunitari, hotel·ler i oficines) específicament definit per als sòls d'aprofitament privat emplaçats a l'interior d'aquest PMU-01.

Es fixa per al sector l'ordenació en edificació aïllada a regular mitjançant volumetria específica, amb un sostre total màxim de 8.053 m²st, incloent en aquest l'existent que es manté més el potencial restant de nova implantació segons justificació del propi PMU, es defineixen gràficament els àmbits que han de mantenir-se lliures d'edificació, es fixen les restriccions d'alçades en base a la fitxa del catàleg per a l'edificació existent i en pb+1 i pb+2 per a l'edificació d'obra nova amb una alçada màxima de 10 metres, i es fixen els usos principals permesos d'acord amb els usos del sistema d'equipaments (educatiu, residencial especial, assistencial, sanitari, sòcio-cultural, administratiu i esportiu) i d'acord amb els usos productius hotel·ler, oficines i serveis.

Complementàriament s'estableix la necessitat de mantenir, un cop desenvolupat el procés de reparcel·lació, la parcel·la d'aprofitament privat com única i indivisible.

S'expressa la necessitat de cedir la titularitat de la totalitat del subàmbit situat al passeig Marià Estrada així com del 10% del total de l'aprofitament urbanístic.

Igualment, es determina la necessitat d'urbanitzar el sòl qualificat de vialitat, arranjar i condicionar el torrent que circula per l'interior de l'àmbit per al pas de vianants, així com tots els murs i façanes que delimiten el recinte d'acord amb el catàleg de patrimoni.



Planejament vigent àmbit del Pla.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 97 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

4.3.5 Medi socioeconòmic

Històricament, les rieres han sigut de cabdal importància en l'evolució dels assentaments al municipi, estructurant-los i vertebrant-los, al representar els eixos naturals de relació i comunicació.

Tal com pot veure's en les cartografies històriques que s'adjunten, el principal nucli de població neix al voltant del punt d'unió de les dues rieres abans esmentades, la de la Coma Fosca i la Coma Clara, punt de partida de l'eix de comunicació que seguint la riera d'Alella comunica amb el municipi del Masnou. En aquest punt s'hi detecta el teixit originari de casc antic, seguit de creixements d'aparició ja més recent que en direcció nord, oest i sud colonitzen primerament els terrenys al voltant d'aquest de condicions orogràfiques més favorables. Per últim destacar l'aparició de noves urbanitzacions més allunyades, de monocultiu pràcticament en exclusiva residencial unifamiliar, algunes d'elles en sòls de fort pendent ja enfilant les vessants de la Serralada de Marina.

Alella ha estat tradicionalment un municipi amb una especial atracció per la burgesia, ja fos com a primera residència o per a tenir la seva residència d'estiu. Això va propiciar l'aparició de nombrosos conjunts d'edificació més jardí que van sorgir als segles XIX i XX, alguns d'ells en base a edificacions anteriors, on es barregen pràcticament tots els estils arquitectònics i paisatgístics possibles, molts dels quals, tot i les transformacions lògiques del pas del temps, encara existeixen.

L'agricultura d'Alella es basa preferentment en la producció vitícola. Hi ha una important producció de vi, preferentment blanc, amb denominació d'origen pròpia. La cooperativa Alella Vinícola, fundada el 1906, n'és la principal productora i fou un dels primers cellers cooperatius de Catalunya. El vi de la Denominació d'Origen Alella (D.O. Alella) procedeix de vinyes conreades a la mateixa localitat d'Alella però també als termes municipals veïns del Baix Maresme fins a la vessant vallesana de la Serra de Marina.

4.3.6 Serveis ecosistèmics

Els serveis ecosistèmics representen la multitud de beneficis que la natura aporta a la societat. Es diferencien quatre tipus de serveis ecosistèmics, que són els de suport, proveïment, regulació i culturals.

- Serveis proveïment. Zones de major interès agrícola.
- Serveis de proveïment. Recàrrega.
- Serveis culturals. Béns culturals catalogats.
- Serveis culturals. Paisatge.

La formalització en el planejament és la següent:

- Els serveis de proveïment: són els referits a la quantitat de béns o matèries primeres que un ecosistema ofereix, com la fusta, l'aigua o els aliments.

En el planejament es concreten:

- Protecció de les zones de major valor agrícola, incloent totes les zones d'horta, o de sòls agrícoles de regadiu que es troben dins la finca.
- Els serveis de regulació són aquells que es deriven de les funcions clau dels ecosistemes, que ajuden a reduir certs impactes locals i globals (per exemple la regulació del clima i del cicle de l'aigua, el control de l'erosió del sòl, la pol·linització...).
- En el planejament es concreten:
 - El manteniment dels arbres monumentals del jardí romàntic amb exemplars de port considerable que ajuden a la regulació del clima de l'espai.
- Els serveis culturals són aquells que estan relacionats amb el lleure, l'oci o aspectes més generals de la cultura i el paisatge. En el planejament es distingeix:

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 98 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

- Paisatge, reforma i restauració de l'edifici catalogat de la Torre del Governador que actualment es troba en un estat de degradació accentuat. Restauració del jardí romàntic de la finca.
- El conjunt del torrent de Can Bernades, incorporant la llera, com element geomorfològic distintiu.
- Els béns catalogats, i concretament els espais de protecció del paisatge definits pel catàleg.

4.4 ÀREES DE RISC

4.4.1 Risc d'inundacions

En l'àmbit del planejament situat a la Torre del Governador, tal i com s'informa en apartats anteriors, hi discorren cursos d'aigua superficial pel centre de l'àmbit (Torrent de Can Bernades) i pel límit oest (Torrent del Sarau). Es realitza un estudi d'inundabilitat per aquesta conca que afecta l'àmbit del Pla.

4.4.2 Risc d'incendis

Lliçà d'Amunt està considerat com a municipi d'alt risc d'incendi segons el Decret 64/1995 de 7 de març pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.

En la figura al final d'aquest apartat es mostra el mapa de perill bàsic d'incendi forestal elaborat per la Direcció General del Medi Natural del DTS. Les informacions que mostra són resultat de l'agrupació dels conceptes de perill d'ignició per una banda i perill de propagació per una altra. Entenent com a perill d'ignició la facilitat que s'iniciï un incendi forestal i com a perill de propagació la facilitat amb què es pot expandir.

És un mapa quantitatiu on cada punt del territori té assignat un valor de risc numèric que va del 0 al 10, com a resultat de la combinació analítica de les capes que representen els diferents factors que determinen el risc d'incendi. Les zones del mapa queden classificades segons les 4 categories següents:

- Perill baix: valors del mapa compresos entre 0 i 4
- Perill moderat: valors del mapa compresos entre 4 i 5
- Perill alt: valors del mapa compresos entre 5 i 7
- Perill molt alt: valors del mapa compresos entre 7 i 10

L'àmbit del Pla es troba en una zona amb un risc d'incendi **Baix**.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 99 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

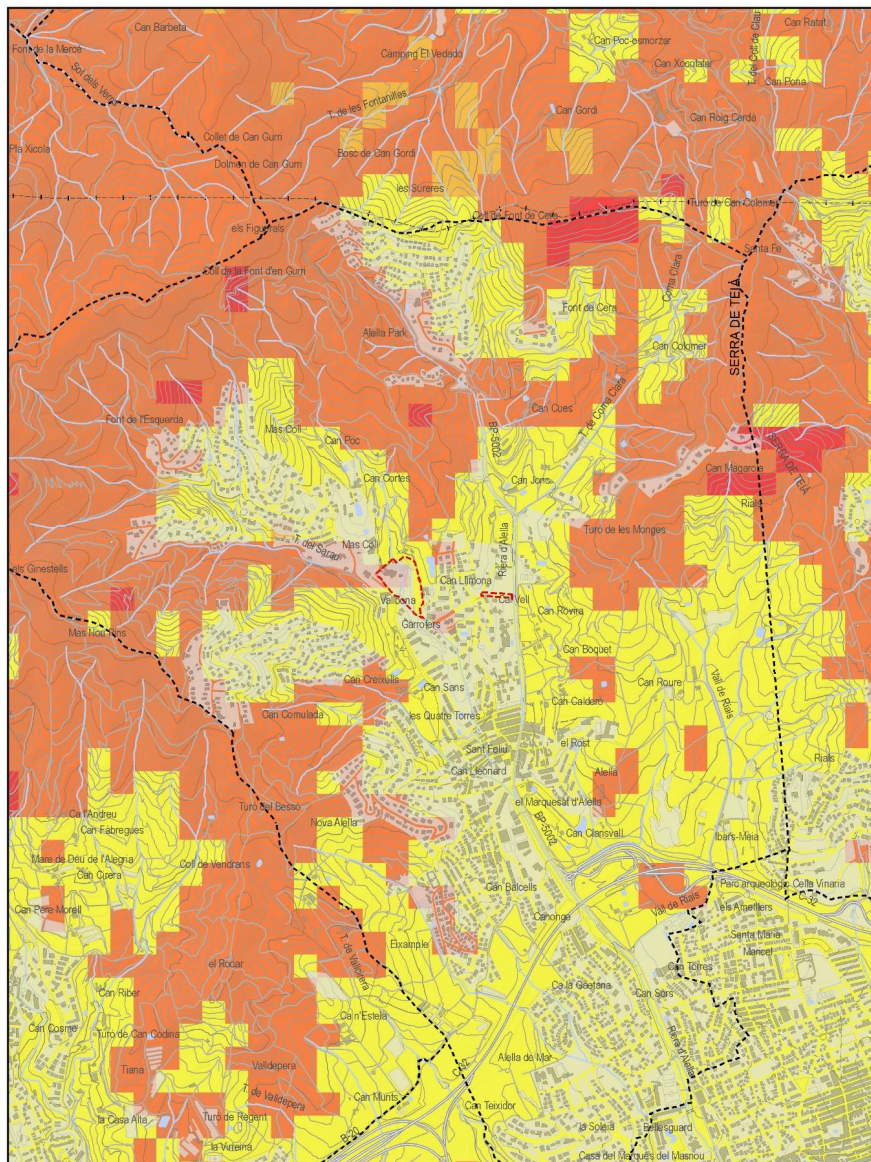
DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 99 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



- AMBIT
LIMIT TERME MUNICIPAL
MAR
BAIX
MODERAT
ALT
MOLT ALT

PENDENTS



Risc d'incendi forestal a l'àmbit del Pla.

DOCUMENT PROJECT**ÒRGAN URBANISME****EXPEDIENT X2022003992**

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 100 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

4.4.3 Risc químic

La normativa sobre accidents greus determina quines instal·lacions industrials poden originar accidents amb afectació greu a la població i al medi ambient. Aquesta normativa associa els accidents greus a la presència de determinades substàncies perilloses, en determinades quantitats i estableix dos nivells d'afectació o dos tipus d'instal·lacions: instal·lacions de nivell alt i instal·lacions de nivell baix.

Segons el nivell d'afectació s'estableixen unes obligacions diferencials, essent més restrictiu amb aquelles instal·lacions que tenen una major quantitat de substàncies (de nivell alt) que amb aquelles que tenen una quantitat menor (de nivell baix).

Les instal·lacions de nivell alt estan obligades a facilitar a l'administració competent tota la informació necessària per elaborar el corresponent Pla d'Emergència Exterior (PEE). L'administració competent per elaborar els PEE és la Direcció General d'Emergències i Seguretat Civil (DGESC) del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya, que ha elaborat el Pla d'Emergència Exterior del Sector Químic de Catalunya (PLASEQCAT).

Per altra banda, l'anàlisi del TRANSCAT (Pla Especial d'Emergències per accidents en el transport de mercaderies perilloses per carretera i ferrocarril a Catalunya) permet conèixer les vies de comunicació per les quals circulen importants fluxos de mercaderies perilloses.



Risc associat al transport per mercaderies perilloses per carretera, segons el TRANSCAT

L'àmbit del pla, al municipi d'Alella presenta un risc moderat t pel que fa al TRANSCAT. Per la part sud i central del terme hi discorre la C-31 que es tracta d'una de les vies amb un flux moderat de mercaderies amb un risc associat elevat.

Quant al PLASEQCAT, tal i com es pot observar a la figura anterior, l'àmbit del Pla no es troba en cap zona d'influència d'alerta.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 101 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

4.4.4 Risc geològic

En aquest apartat s'expliciten els fenòmens a considerar con a riscos geològics. La presència del riu Tenes i del torren del Bosc, la plana del Vallès i de la Serralada Pre-litoral generen que s'hagin de considerar aquests riscos, i de forma separada al risc d'inundació del Tenes i del Torrent d'en Bosc.

Els riscos geològics van associats als següents fenòmens:

- Risc d'esfondraments
- Riscos d'esllavissades

RISC D'ESFONDRAMENTS

Els esfondraments són moviments verticals del terreny, més o menys ràpids, lligats a l'existència de cavitats subterrànies pròximes a la superfície del terreny. La subsidència és un procés d'enfonsament lent, gradual, d'un sector de la superfície terrestre.

L'àmbit d'Alella es situa dins de les zones de susceptibilitat mitjana, la qual representa les àrees del terreny on afloren formacions lutítiques potents. En aquests llocs, l'extracció desmesurada d'aigua subterrània pot comportar la formació d'esfondraments graduals i subsidències. Aquestes zones són la depressió central, la depressió del Vallès-Penedès, l'Alt Camp, el Gironès, la Cerdanya, el Baix Camp, el Maresme i el Barcelonès, entre d'altres.

RISCOS D'ESLLAVISSADES

Una esllavissada és el trencament d'una part del terreny que es desplaça vessant avall per la influència de la gravetat. Dins d'aquesta definició s'inclouen una gran diversitat de processos, que es poden classificar en quatre tipus en funció de la dinàmica i del risc que poden generar: desprendiments, esllavissaments, esllavissaments superficials i corrents d'arrossegalls.

Les causes del desencadenament d'una esllavissada poden ser naturals o bé antròpiques. L'expertesa té en compte el risc associat a esllavissades per causes naturals. Les esllavissades degudes exclusivament a causes antròpiques, com és el cas de l'excavació d'un talús, provenen de problemes geotècnics o de la mala execució de les obres d'enginyeria. Tenint en compte que les causes antròpiques poden ser molt particulars i específiques de les obres que s'executen, no es tindran en compte.

L'àmbit d'Alella es situa dins una zona de risc d'esllavissades baix.

SISMICITAT

La Mediterrània Occidental està situada en una zona de col·lisió entre les plaques tectòniques d'Europa i d'Àfrica. La taxa de convergència és moderada i per tant els terratrèmols, que són el resultat d'aquest moviment, es produeixen, afortunadament, amb poca freqüència. Malgrat el perill moderat que tingui lloc un terratrèmol destructor, els seus efectes generalitzats i el seu caràcter, avui dia encara totalment impredecible, fan necessària la consideració del risc sísmic mitjançant una prevenció adequada.

Per això, l'any 1981 es va crear a la Generalitat de Catalunya el Servei de Sismologia, per estudiar amb detall la sismicitat del territori, fer-ne un seguiment proper i determinar i caracteritzar les zones sísmiques.

Alella, segons el Pla SISMICAT (Pla especial d'emergències sísmiques a Catalunya) és d'obligat compliment un Pla d'Actuació Municipal, donada la ubicació on es situa Alella. Alella es situa en una zona de nivell VII, segons l'avaluació de la perillositat sísmica, que permet una estimació de la intensitat del moviment sísmic que pot raonablement esperar-se a cada municipi de Catalunya. Per conèixer els

DOCUMENT PROJECT**ÒRGAN URBANISME****EXPEDIENT**

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 102 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

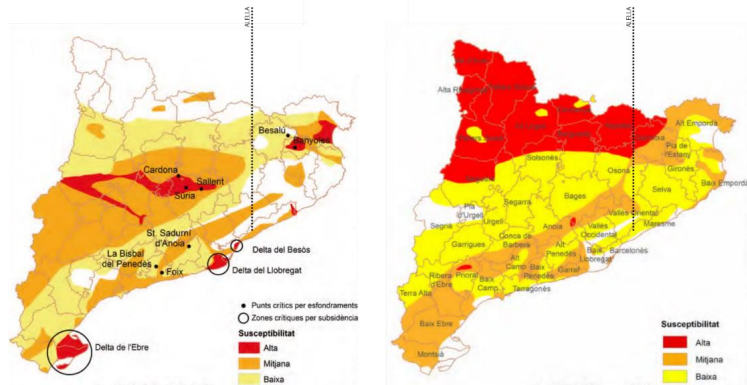
INFORME AMBIENTAL

efectes produïts per un sisme d'una magnitud determinada existeix una correspondència amb la intensitat màxima epicentral (MSK):

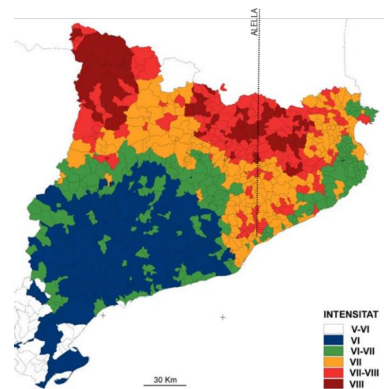
RELACIÓ ENTRE MAGNITUD I INTENSITAT MÀXIMA EPICENTRAL (MSK) D'UN TERRATRÈMOL

Magnitud	Intensitat màxima epicentral (MSK)	Descripció
3,0-4,0	IV	Oscil·lació d'objectes penjants
4,0-4,5	V	Desplaçament d'objectes lleugers
4,5-5,0	VI	Danys lleugers
5,0-5,5	VII	Danys moderats
5,5-6,0	VIII	Danys greus
6,0-7,0	IX	Danys greus generalitzats

Font: Institut Cartogràfic de Catalunya



Mapa de risc d'esfondraments i susceptibilitat. Font: Elaboració pròpia a partir dels plànols base de l'arxiu geològic de Catalunya



Risc sísmic en el municipi d'Alella

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 103 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

5. SENSIBILITAT AMBIENTAL. DIAGNOSI

La definició de la sensibilitat ambiental té per objectiu establir quin són els àmbits que permeten amb un major nivell acollir els usos previstos, amb la finalitat de definir les alternatives sobre les zones de menor sensibilitat, o contràriament millor capacitat d'acollida.

El plànol de sensibilitat ambiental s'ha realitzat sobre cartografia 1:5.000, amb l'addició de múltiples criteris. En principi l'organització bàsica ha estat la següent:

1. MEDI FÍSIC
 - Geomorfologia. Pendents
 - Geomorfologia. Orientacions
 - Hidrologia superficial. Rius i rieres
 - Hidrologia subterrània. Inundabilitat
2. MEDI NATURAL
 - Cobertes del sòl
 - Hàbitats d'interès Comunitari
 - Espais inclosos en el PEIN
 - Zones humides
 - Xarxa Natura 2000
3. MEDI CULTURAL
 - Patrimoni arqueològic
 - Patrimoni arquitectònic
4. MEDI TERRITORIAL
 - Usos del sòl
 - Planejament urbanístic
 - Xarxa de camins (Camins ramaders, GR, xarxa bàsica d'incendis forestals)

Per a l'obtenció del plànol de sensibilitat ambiental s'ha seguit la següent metodologia, a cada un d'aquests plànols temàtics, i en funció de les subclasses definides, s'associa un nivell de sensibilitat. Les classes de sensibilitat o d'acollida són quatre, que correspondrien als nivells d'afecció si s'ocupessin amb l'ús previst:

SENSIBILITAT

Codi	Sensibilitat	Nivell d'acollida
1	Baixa	Alta
2	Mitjana	Mitjana
3	Alta	Baixa
4	Molt Alta	Excloent

La composició final del plànol es fa per l'addició dels diferents plànols temàtics, quedant com a sensibilitat final la més alta del polígon d'intersecció. És a dir, en un àmbit d'intersecció de dos sensibilitats diferents, respecte a dos conceptes, en el plànol de sensibilitat ambiental queda grafiada la més alta dels dos conceptes.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 104 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

5.1 INTERPRETACIÓ DELS NIVELLS DE SENSIBILITAT

En les següents taules es mostren els nivells associats, per als diferents plànols temàtics definits:

SENSIBILITAT ASSOCIADA PER A L'ELABORACIÓ DEL PLÀNOL DE SENSIBILITAT

MEDI	Concepte	SENSIBILITAT				
		ADD	B	M	A	MA
MEDI FÍSIC						
Geomorfologia. Pendents (1)	<i>P < 5 %</i>		●			
	<i>5 % < P < 10 %</i>			●		
	<i>10 % < P < 20 %</i>				●	
	<i>> 20 %</i>					●
Hidrologia superficial. Rius i rieres	<i>Avinguda 10 anys</i>					●
	<i>Avinguda 100 anys</i>				●	
	<i>Avinguda 500 anys</i>			●		
Hidrologia subterrània	<i>Aqüífers protegits</i>			●		
MEDI NATURAL						
Cobertes del sòl	<i>Vegetació de ribera</i>			●		
	<i>Zones urbanes</i>		●			
	<i>Conreus herbacis</i>			●		
	<i>Prats i herbassars</i>			●		
	<i>Zones verdes</i>			●		
	<i>Conreus arboris</i>			●		
	<i>Bosc de coníferes</i>			●		
Hàbitats d'Interès Comunitari						
Espais naturals de protecció especial		+ 1				
PEIN	<i>La Conreria-Sant Mateu-Céllecs</i>	+ 1				
Xarxa Natura 2000 - Zones Especials de Conservació	<i>Serres del Litoral Septentrional</i>	+ 1				
Zones humides	-	+ 1				
Plans específics de protecció	-	+ 1				
MEDI CULTURAL						
Patrimoni arqueològic	<i>Catalogat</i>					●
	<i>Possibilitat de jaciments no documentats</i>				●	
Patrimoni arquitectònic	<i>Catalogat</i>					●
Arbres i arbredes monumentals	<i>Catalogat</i>					●
MEDI TERRITORIAL						

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 105 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

SENSIBILITAT ASSOCIADA PER A L'ELABORACIÓ DEL PLÀNOL DE SENSIBILITAT

MEDI	Concepte	SENSIBILITAT				
		ADD	B	M	A	MA
Planejament Territorial Metropolita de Barcelona.	<i>Sol Urbà</i>		●			
	<i>Sòl de protecció especial</i>					●
	<i>Sòl de protecció preventiva</i>			●		
	<i>Abocadors</i>		●			
Usos del sòl	<i>Agrícola</i>			●		
	<i>Forestal</i>			●		
	<i>Rius i rieres</i>					●
	<i>Vies de comunicació</i>					●
Camins Tradicionals	<i>Zones nues</i>		●			
	<i>Zones urbanes</i>		●			
	<i>Camins ramaders</i>				●	
	<i>Senders de Gran Recorregut</i>				●	

LLEGENDA SENSIBILITAT:

ADD. S'addiciona n graus de sensibilitat, al polígon d'intersecció amb conceptes del mateix subcapítol.

B: Sensibilitat BAIXA

M: Sensibilitat MITJANA

A: Sensibilitat ALTA

MA: Sensibilitat MOLT ALTA

5.2 ÀMBITS DE SENSIBILITAT MÉS ALTA

Les zones de sensibilitat més alta es corresponen a:

Medi Físic

- La orografia amb pendents pronunciades compten amb nombrosos torrents intermitents amb un règim de torrencialitat molt elevat.

Medi Natural

- Presència d'Hàbitats d'Interès Comunitari propers a l'àmbit:
 - 9540. Pinedes mediterrànies. No prioritari.
 - 9340. Alzinars i carrascars. No prioritari.
- Arbres d'interès pel seu port com són diferents exemplars del jardí romàntic de la Torre del Governador i del jardí de Can Llimona.

Medi Cultural

- Quan al medi cultural existeixen diversos elements de patrimoni arquitectònic a l'àmbit del Pla. Dos d'aquests elements es troben catalogats a nivell municipal com són:
 - Torre del Governador
 - Can Llimona

Medi Territorial

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 106 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 106 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

- A nivell territorial, a l'àmbit del Pla, en el subàmbit de la Torre del Governador el qualifica de residencial a la zona edificada i de (Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari) a la zona ocupada pels jardins de la finca.

5.3 CRITERIS I OBJECTIUS ESPECÍFICS

En base als efectes definits es proposen els criteris i objectius específics. La formulació d'aquests criteris, i donada l'extensió i nombroses localitzacions dels sectors definits és general, adaptada als usos específics d'habitatge i construcció. De fet, aquests objectius són una formulació adaptada pròpia de *LEED-NC Green Building Rating System. For New Construction & Major Renovations. US Green Building Council*.

En els següent apartat es fa una relació general dels criteris i objectius perseguits, remarcant en negreta aquells que tenen una especial significació. Per altra banda, en un segon apartat es fa una jerarquització d'aquests criteris i s'estableixen les estratègies.

5.4 FORMULACIÓ DE CRITERIS I OBJECTIUS AMBIENTALS ESPECÍFICS

Es preveu una sèrie de criteris i objectius ambientals per tal de garantir la millor implantació.

S'estableixen directrius bàsiques en la gestió d'obres i manteniment de les instal·lacions, amb la finalitat de limitar els danys al medi ambient amb aquestes activitats temporals.

Per tant, aquests criteris i objectius, es diferencien en tres capítols:

- Criteris d'implantació.
- Criteris de sostenibilitat.
- Altres criteris. Aspectes relacionats amb la gestió de les obres.

En el següent llistat es fa un recull dels principals criteris i objectius, que poden relacionar-se amb la present planejament.

- Geologia i geomorfologia
 - Es preveurà amb tendència a disminuir la possibilitat de grans moviments de terres, especialment aquells que generin necessitats de préstecs i abocadors, per evitar la necessitat d'afeccions indirectes. En general, s'haurà de tendir a actuacions equilibrades en terres, o en cas contrari, preveure les zones de préstec o abocador.
 - Evitar la generació de grans pendents, amb criteris d'estabilitat geotècnica i de possibilitat d'integració.
- Edafologia i sòls
 - Evitar l'afecció a *primelands*, o sòls de major valor agrícola.
 - Evitar pèrdues de sòl excessives, pels pendents establerts, i per tant es definiran aquests per tal d'assolir pèrdues de sòl, de fins a moderades durant les obres, fins a baixes o nul·les un cop en ús el sector. Els criteris de moderades, baixa i nul·la es regeix segons FAO-PNUMA.
- Hidrologia superficial
 - Evitar els riscos hidrològics.
 - Evitar la contaminació de les aigües superficials.
 - Definir mesures de contorn a l'àmbit del planejament.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 107 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 107 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

- Hidrologia subterrània
 - Limitar els efectes sobre la quantitat, tot assegurant les condicions prèvies de recàrrega.
- Medi natural
 - Evitar l'afecció d'àmbits amb comunitats vegetals i espècies d'interès o protegides.
 - Establir directrius de restauració, especialment pel que fa referència a les espècies vegetals, per evitar la dispersió d'espècies invasores.
 - Millorar en general els espais degradats.
 - Preservar, millorar i recuperar el paisatge en general, atenent en tot cas a aquelles unitats de major interès.
- Medi cultural
 - Compatibilitzar els usos del territori amb la preservació d'elements protegits o catalogats d'interès arquitectònic (En aquest present Pla la totalitat de l'àmbit) i arqueològic, també dels béns culturals de caràcter civil com llocs d'aplecs, camins ramaders, senders o altres.
- Medi territorial
 - Preservar la xarxa de comunicacions locals.
 - Preveure la compatibilitat dels usos previstos pel pla amb els seus límits, per evitar efectes indirectes a tercers. Incorporar els elements de contenció dins del límit de l'àmbit de treball.

5.4.1 Aspectes de sostenibilitat

Els aspectes de sostenibilitat venen relacionats amb l'ús a l'àmbit del PMU, i en principi correspondrien a:

- A. **Cicle de l'aigua, amb el foment de l'estalvi i promovent, en el cas que sigui possible la reutilització**
- B. **Eficiència i estalvi energètic**
- C. **Gestió de residus**

5.4.2 Altres criteris. Gestió de les obres programades.

A més d'aquests criteris, podria també ser aconsellable establir directrius bàsiques en la gestió d'obres i manteniment de les instal·lacions, amb la finalitat de limitar els danys al medi ambient amb aquestes activitats temporals. En principi doncs es marca un sol objectiu, que inclou un seguit de recomanacions.

- D. Incorporar els criteris de sostenibilitat i respecte al medi ambient en la realització de les obres de construcció.
 - Establir els criteris d'ubicació de les instal·lacions auxiliars, vies de penetració i camins de accés, préstecs i abocadors, amb la finalitat de reduir l'afecció a zones d'especial sensibilitat i limitar l'ocupació de les obres a l'estrictament necessària.
 - Definir els mecanismes de control de l'erosió i els sediments, en les superfícies generades, i la seva relació amb el medi hidrològic.
 - Adaptar el ritme de les obres, especialment l'inici, si és el cas, als requeriments de la fauna.
 - Establir una correcta gestió de terres.
 - Establir una correcta gestió dels residus generats durant la construcció.
 - Control del soroll, tant durant les obres

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 108 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

- Control de la qualitat atmosfèrica, també durant les obres.
- Afavorir la reutilització i el reciclatge amb l'elecció de materials i l'adopció de les millors tècniques constructives.

5.5 JUSTIFICACIÓ I JERARQUITZACIÓ DELS CRITERIS I OBJECTIUS AMBIENTALS

En aquest apartat es relacionen els criteris i objectius ambientals jerarquitats segons la seva importància. En relació a això, no s'estableix un ordre jeràrquic de més a menys, sinó que s'estableixen tres nivells de significació dels diferents criteris i objectius definits, i que són:

- **Nivell 1.** Quan el criteri o objectiu és clau, o prioritari.
- **Nivell 2.** Quan el criteri és d'aplicació general, sense una especial significació.
- **Nivell 3.** Quan no és d'aplicació.

La significació de cada un dels criteris es determina en base a la diagnosi de l'àmbit.

A més d'aquests criteris, que tot i particularitzats, tenen un caràcter de formulació més general, es detallen altres aspectes qualitatius, que tenen una major rellevància.

En les següents taules es defineix la jerarquitació d'objectius i criteris ambientals:

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 109 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 109 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 110 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 110 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

CRITERIS I OBJECTIUS AMBIENTALS

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PDM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 TORRE DEL GOVERNADOR I PASSERIG MARÀ ESTRADA

INFORME AMBIENTAL

Medi	Cd	Criteri/ objectiu ambiental	Aplicació	Ordre	Justificació/estratègia
GEOLOGIA I GEOMORFOLOGIA	1	No afectar geotops o punts d'interès geològic		3	L'espai on es troba l'àmbit no té afectació sobre geotops ni punts d'interès geològic.
	2	Disminuir la possibilitat de grans moviments de terres, especialment aquells que generin necessitats de préstecs i abocadors, per evitar la necessitat d'afeccions indirectes. En general, s'haurà de tendir a actuacions equilibrades en terres, o en cas contrari, preveure les zones de préstec o abocador.		3	No es preveu la generació de moviments de terres desequilibrats.
EDAFOLOGIA I SOLS	3	Evitar la generació de grans pendents, amb criteris d'estabilitat geotècnica i de possibilitat d'integració.		3	No es preveu la generació de talussos significatius. En el subàmbit del carrer Marà Estrada es cercarà l'opció més adequada a la morfologia existent.
	4	Evitar l'afectació a <i>primetlands</i> , o sòls de major valor agrícola.		3	No es preveu l'afectació de les zones de agrícoles principalment de vinya.
HIDROLOGIA SUPERFICIAL	5	Evitar pèrdues de sòl excessives, pels pendents establerts.	X	2	Definir geometries de talussos per evitar pèrdues de sòl, de fins a moderades durant les obres, fins a baixes o nul·les un cop en us la instal·lació. Els criteris de moderades, baixa i nul·la es regix segons FAO-PNUMA.
	6	Evitar els riscs hidrològics	X	1	Es delimita la zona inundable dels torrents de Can Bernades que creua pel centre de l'àmbit de la torre del Governador i del torrent del Sarau que descendeix pel carrer del Mas Coll.
HIDROLOGIA SUBTERRÀNIA	7	Evitar la contaminació de les aigües superficials	X	2	El canvi del usos del sòl, comporten un potencial contaminant de les aigües per dels nous usos: - Preveure xarxes separatives en funció de la qualitat de les aigües - Tractament de les aigües residuals, assegurant la suficiència de les instal·lacions receptoras.
	8	Mantenir les condicions hidrològiques de la conca, ja sigui a través de la regulació d'usos o la definició de mesures de control.		3	No es preveuen efectes a la conca.
HIDROLOGIA SUBTERRÀNIA	9	Limitar els efectes sobre la quantitat, tot assegurant les condicions prèvies de recàrrega.	X	2	No hi ha masses d'aigua subterrànies que puguin quedar afectades.
	10	Limitar els efectes sobre la qualitat de les aigües subterrànies.	X	2	

PAG 57 DE 74

Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.
 AJUNTAMENT D'ALELLA

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 111 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 111 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

CRITERIS I OBJECTIUS AMBIENTALS

Medi	Cd	Criteri/ objectiu ambiental	Aplicació	Ordre	Justificació/estratègia
MEDI NATURAL	11	Evitar l'afeció d'àmbits amb comunitats vegetals i espècies d'interès o protegides, i/o millorar-ne les condicions actuals.		3	No es preveuen afectacions a espècies d'interès o protegides ja que l'espai amb major valor que correspon al jardí romàntic històric es restaura
	12	Evitar en la mesura del possible l'afeció a hàbitats d'interès comuntari, especialment els prioritàris.		3	No es preveuen afectacions a HIC ja que no se'n troben en l'àmbit.
	13	Evitar l'afeció directa i indirecta d'espais protegits tal com: espais inclosos en el Pla d'Espais d'Interès Natural (PEIN) i Xarxa Natura 2000 del Departament de Medi Ambient i Habitatatge		3	L'àmbit del Pla no afecta en cap dels seus límits a espais protegits.
	14	Garantir la connectivitat ecològica, a través dels espais de major valor, i definir les mesures de permeabilitat necessària per a la fauna		3	L'àmbit del Pla no afecta cap espai de connectivitat ecològica ja que el torrent que discorre dins l'àmbit es troba urbanitzat i finalitza el seu pas per l'àmbit al carrer Riera Fosca.
	15	Establir directrius de restauració, especialment pel que fa referència a les espècies vegetals, per evitar la dispersió d'espècies invasores	X	2	Les espècies utilitzades en l'àmbit limitant seran les pròpies adaptades al clima local evitant la utilització d'espècies invasores.
	16	Millorar en general els espais degradats	X	1	Es restauraran tots aquells espais, que no es destinin directament a la implantació de serveis, i especialment els espais lliures, que s'hauran d'urbanitzar en coherència.
MEDI CULTURAL	17	Compatibilitzar els usos del territori amb la preservació d'elements protegits o catalogats d'interès arquitectònic i arqueològic, també dels béns culturals de caràcter civil com llocs d'apècs, camins ramaders, senders o altres	X	1	El mateix edifici objecte del present Pla es troba catalogat i el projecte en preveu la seva restauració seguint els paràmetres de conservació que marca l'administració.
MEDI TERRITORIAL	18	Ordenar i millorar l'estructura territorial, com a base pel manteniment de processos més complexos		3	L'ordenació no afecta l'estructura territorial ja que es tracta d'un edifici existent.
	19	Preservar i millorar la xarxa de comunicacions locals		3	La proposta preveu l'ampliació del carrer de Maria Estrada, millorant la connectivitat del sector de la torre del governador cap a l'est amb l'eix de la riera Coma Clara
	20	Preveure la compatibilitat dels usos previstos pel pla amb els seus límits, per evitar efectes indirectes a tercers. Incorporar els elements de contenció dins del límit de l'àmbit de treball	X	3	La compatibilitat de la instal·lació amb la infraestructura és coherent ja que es troba en un espai amb una gran quantitat d'infraestructures viàries.

PÀG. 58 DE 74

AQUEST DOCUMENT ÉS UNA CÒPIA SENCILLA DEL DOCUMENT ELECTRÒNIC ORIGINAL.
 AQUEST DOCUMENT ÉS UNA CÒPIA SENCILLA DEL DOCUMENT ELECTRÒNIC ORIGINAL.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 112 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

ÒRGAN

EXPEDIENT

PROJECT

URBANISME

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 112 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

6. PROPOSTA

Les dades de la proposta de la modificació del POU M per al PMU-1 són les següents:

PLANEJAMENT PROPOSAT MPOUM

Classificació del sòl	Superfície (m ² sòl)	Percentatge
Sòl Urbà No Consolidat (àmbit PMU)	29.934	98,05%
Sòl Urbà Consolidat	0	0
Sòl No Urbanitzable	596	1,95%
Total àmbit PMU	30.530	100

Qualificació del sòl

Sistema viari	1.438	4,71%
Sistema hidrogràfic	826	2,71%
Sòl Agrícola d'Espcial Protecció	596	1,95%
Zones de dotacions privades	27.670	90,63%
Total àmbit PMU	30.530	100%

Sostre

Edificabilitat total màxima	8.953 m ² st
-----------------------------	-------------------------

Potenciació del patrimoni arquitectònic existent

Es suma al principi indispensable de respecte pel patrimoni construït existent, ja garantit mitjançant la catalogació d'aquest, el criteri de potenciació i recuperació dels seus valors dins el conjunt. En aquest sentit s'analitza de manera minuciosa el procés de formació del complex edificat per definir, de manera complementària a les disposicions de la fitxa de catalogació del bé, àmbits a conservar, de potencial enderroc i renovació o concrets i puntuals d'ampliació. Sota aquest precepte s'aconsegueix el màxim aprofitament de la preexistència i el patrimoni, recuperant-ne en determinats punts característiques perdudes en el transcurs de les successives intervencions que ha patit l'edificació, tot racionalitzant-ne i optimitzant-ne els diferents espais en relació al nou ús.

S'adopten seguint aquest criteri mesures com, entre d'altres, la recuperació de la forma original de la coberta del Saló de Cristall, la modificació de les obertures en façana de la darrera planta de l'edifici principal per tal d'adequar-les a la imatge compositiva del conjunt, l'eliminació de volums afegits o la possibilitat de disposar noves connexions entre edificacions i un nou nucli vertical de comunicació.

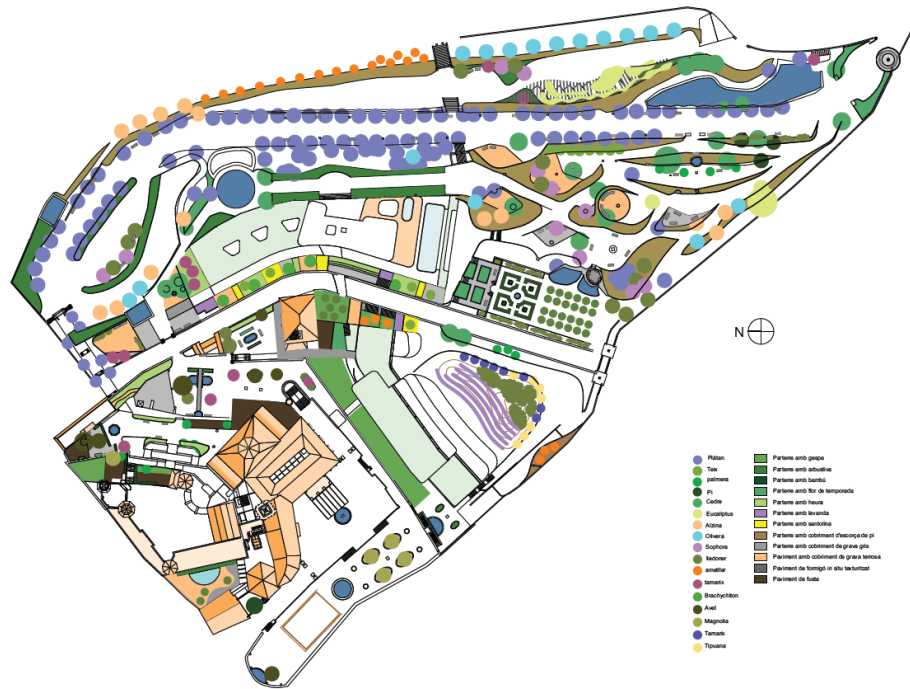
Potenciació del patrimoni natural i paisatgístic

Intervenir a la Torre del Governador significa tractar igualment els jardins i les part de finca vegetades de què disposa com a patrimoni natural i element de valor de primer ordre per no només respectar-lo i mantenir-lo sinó, com ja s'esmentava per a l'edificació, potenciar-ne la seva riquesa. S'analitzen les característiques d'aquests jardins així com el seu procés de formació, creixement i modificació al llarg dels anys per establir principalment criteris de recuperació de valors perduts (reconstrucció de

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 113 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

l'umbracle, del passeig de les escultures, dels diferents jardins i de la importància de l'aigua en aquests, etc), àmbits de potencials nous usos i mesures d'integració per tal de no desmerèixer la imatge de conjunt.

De la mateixa manera cal entendre l'àmbit a nivell paisatgístic com un tot unitari, àmbits oberts vegetats i imatge exterior de l'edificació, tant en relació a potencials visuals internes a la mateixa finca com en relació d'aquesta amb la resta de municipi. En aquest sentit, amb independència de les disposicions ja relacionades al punt 2.4.1 anterior en relació a l'edificació preexistent, es prenen mesures encaminades a integrar de manera respectuosa les noves arquitectures en relació a aquestes (perímetres reguladors màxims concrets on s'ha d'incloure la nova edificació, integració de l'element vegetal en aquesta, desaparició visual de les instal·lacions a exterior.



Planta de l'àmbit del Pla de la Torre del Governador sobre paisatge.

Disposició del sostre potencial

En relació a la disposició del sostre màxim potencial a l'àmbit es segueixen dos criteris i principis bàsics.

En primer lloc, en relació a l'edificació existent, es pren com a criteri mantenir el màxim possible de sostre preexistent, rehabilitant-lo i condicionant-lo al nou ús. En aquest sentit s'opta per mantenir les dues darreres plantes de l'edifici principal. Aquest fet permet que les habitacions i estances aquí emplaçades disposin de millors vistes i, complementàriament, que el sostre restant a emplaçar en noves edificacions s'integri d'una manera molt més respectuosa amb les edificacions actuals.

DOCUMENT PROJECT**ÒRGAN URBANISME****EXPEDIENT**

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 114 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POU M D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

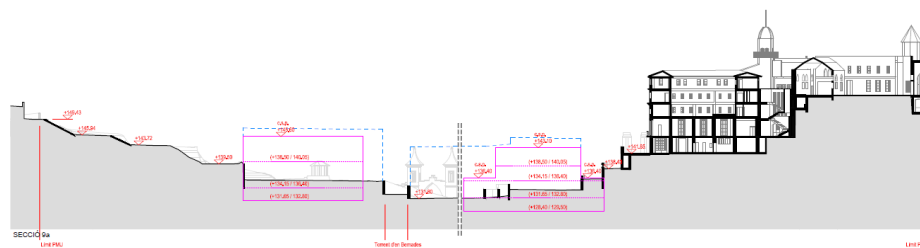
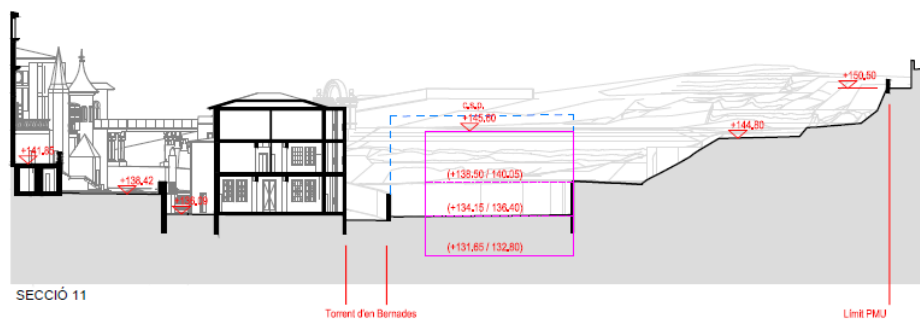
INFORME AMBIENTAL

En segon lloc, en relació a les noves edificacions, es pren com a criteri emplaçar-les estratègicament a les parts més baixes de la finca, controlant-ne molt acuradament les seves cotes d'implantació, i en la mesura que sigui possible contra murs de contenció de terres existents. D'aquesta manera s'aconsegueix reduir al mínim l'impacte visual de les noves edificacions dins el conjunt.

Els sostres potencials no emplaçats en les edificacions existents poden disposar-se en dos perímetres reguladors al voltant del torrent d'en Bernades en base a quatre nivells de cota topogràfica. Cadascun d'aquests nivells s'ajusta en relació a les terrasses actuals del terreny, donant continuïtat a certes cotes del terreny amb cobertes de la nova edificació, i imposant que les cotes màximes que pot assolir l'edificació no malmetin en cap moment les vistes de les edificacions preexistents. Per donar compliment a les disposicions del POU M en matèria d'alçades de l'edificació, el perfil regulador emplaçat a ponent del torrent pot tenir un màxim de 4 nivells, un d'ells íntegrament sota rasant de la cota actual del terreny. El perfil regulador emplaçat a llevant del torrent pot tenir un màxim de 3 nivells, un d'ells íntegrament sota rasant de la cota actual del terreny.

A nivell de paisatge, la proposta redueix clarament el gàlib de l'edificació permesa pel planejament permetent una visió general de l'edifici de la torre del governador sense alterar el paisatge.

A continuació es mostra una figura amb diferents seccions de la proposta on es pot diferenciar el gàlib permès pel planejament i l'alçada de les edificacions proposades a la proposta:

**Mobilitat i aparcament**

A nivell de circulació per a persones, es maximitza la potencial relació entre els diferents cossos edificats del conjunt mitjançant la possibilitat de disposar túnels de comunicació i passeres elevades.

S'estableix alhora com a criteri la minimització de les circulacions rodades en superfície dins l'àmbit de la Torre del Governador. En aquest sentit es disposa la necessitat de conduir directament la circulació

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 115 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 115 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

de vehicles de subministrament de mercaderies i serveis directament a la planta soterrani de la nova edificació. D'aquesta manera les situacions de càrrega i descàrrega es situen íntegrament dins l'edificació.

En relació a l'aparcament, es complirà el ràtio mínim previst a l'articulat del POUM. Les places d'aparcament es disposaran majoritàriament en planta soterrani de la nova edificació amb la possibilitat d'incorporar una petita bossa d'aparcament a llevant de la finca, amb accés de del carrer del Greny, degudament integrada a l'entorn enjardinat i protegida de les vistes.

Integració d'un nou ús

S'estima, com bé recull el POUM, que la revitalització i recuperació del conjunt de la Torre del Governador s'assolirà en la mesura que aquest sigui capaç d'incloure i integrar una nova activitat.

En aquest sentit, i en base al projecte empresarial que promou el present PMU, es considera com a criteri adequat i ajustat a la realitat i a la necessitat actual del lloc la incorporació de l'ús hotel·ler. Aquest ha de ser entès en el seu sentit més ampli, donat que les característiques arquitectòniques i d'emplaçament de l'àmbit així ho permeten, entenent l'activitat hotel·lera en conjunt amb els serveis associats que en establiments de certa categoria com el que es preveu s'inclouen (restaurants, sales de reunions, àmbit de balneari, etc).

Zonificació

A nivell de qualificació urbanística el subàmbit Marià Estrada es qualifica íntegrament com a sistema de vialitat (codi 1), mentre que el subàmbit Torre del Governador es qualifica en la seva major part com a zona de dotacions privades d'interès comunitari (codi 9b), a excepció feta únicament del pas concret del torrent d'en Bernades que es qualifica a sistema hidrogràfic (codi 2).

La regulació dels sistemes es remet a la pròpia ja recollida a l'articulat de les normes urbanístiques del POUM. La regulació de la zona d'aprofitament privat es remet, en termes generals, a les definicions i condicions d'aplicació establertes igualment per la normativa del POUM, introduint algunes particularitats, puntualitzacions i concrecions quan l'ordenació proposada així ho precisa per tal d'assolir els objectius plantejats pel PMU.

El sistema d'ordenació previst per aquesta MPOUM és el d'edificació aïllada segons volumetria específica, amb un model de configuració flexible o variable, amb un sostre total màxim de 8.053 m²st, incloent en aquest l'existent que es manté més el potencial restant de nova implantació.

Indicar en aquest apartat la particularitat que recull la MPOUM en relació als passos elevats per sobre del torrent d'en Bernades. En aquests punts, s'hi defineix una doble qualificació, sistema hidrogràfic (codi 2) a nivell de sòl i zona de dotacions privades d'interès comunitari (codi 9b) a nivell del pas elevat.

Criteris d'urbanització i vialitat

Les obres d'urbanització associades al desenvolupament de la present MPOUM es limiten a dos punts concrets; la urbanització del sistema de vialitat del subàmbit Marià Estrada i l'arranjament i condicionament del torrent que circula per l'interior de l'àmbit per al pas de vianants.

En la urbanització de la vialitat es prenen com a criteris bàsics; (1) la integració dels diferents serveis que transcorren per l'actual carrer de manera soterrada i (2) l'adopció d'una secció tipològica que ressegueixi les rasants actuals del mateix.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 116 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 116 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

7. MESURES ESTRATÈGIQUES DE SOSTENIBILITAT

Les recomanacions estratègiques de sostenibilitat es basen en tres aspectes:

- Cicle de l'aigua
- Residus
- Energia

Des del punt de vista de les instal·lacions es cerca l'optimització dels consums i l'eficiència energètica utilitzant fonts d'energia renovables. Quant als materials de construcció, rehabilitació d'elements existents s'utilitzaran materials nobles no transformats i reciclables.

El disseny del projecte s'ha conceptualitzat amb els objectius d'una certificació d'eficiència tipus LEED, BREEAM.

Amb aquestes premisses el disseny de les instal·lacions s'aconsella amb una galeria de distribució subterrània la qual serveix per tots els subministres necessaris pel complex: electricitat, climatització, lampisteria, telecomunicacions i la recollida d'aigües grises, pluvials i fecals. Aquesta galeria sortirà des d'un edifici de producció central.

Els beneficis d'aquesta solució són la facilitar el manteniment i l'ampliació de la xarxa, l'estalvi energètic per l'adaptació a les diferents demandes de consum i no s'afecta de manera agressiva a l'entorn.

7.1 CICLE DE L'AIGUA

Les instal·lacions de lampisteria i sanejament es plantegen per allargar el cicle intern de l'aigua. A partir de la reducció del consum humà i per al reg i a partir de sistemes de filtració, reutilització i incorporació d'aigües pluvials.

Es recomana la recollida del 100% de les aigües pluvials, les aigües grises de lavabos, dutxes i de la condensació de la climatització. Aquesta aigua s'utilitzarà per omplir les cisternes dels inodors i l'alimentació dels diversos sistemes de reg i de neteja.

MESURES APLICADES PER LA REDUCCIÓ DEL CONSUM D'AIGUA.

Instal·lació general: Aigua potable	Instal·lació general: Aigua wc i urinaris	Parcs i urbanització: Jardineria
Sistemes de detecció de fugues	Aparells sanitaris de doble descàrrega	Enjardinament amb espècies xeròfil·les.
Reductors de cabal en edificis	Urinaris secs fotoelèctrics	Selecció d'espècies autòctones amb demanda hídrica adaptada a l'espai.
Comptadors de consum	Reutilització d'aigües pluvials i grises	Vegetació a patis interiors
Aixetes amb airejador, temporitzador, fotosensors.	Acumulació i distribució d'aigües grises pel subministrament d'aigua a les cisternes dels inodors.	Generació de microclimes escalant diversos tipus de vegetació a diversos nivells.
Bombes amb cabal variable	Equipament de l'SPA de baix consum d'aigua.	Reg amb sistemes economitadors com el gota-gota i els microdifusors.
Sistemes de geotermia	Aixetes de baix cabal (0,6 l/s) amb sensors de presència en zones comunes.	
Detectors d'humitat	Dutxes termoestàtiques.	
Reducció: entre el 30% - 40%	Reducció del 50%	Reducció del 50%

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 117 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 117 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Es realitza un primer estudi de necessitats d'aigua sanitària de tot el complex, amb un comparatiu entre els consums d'un edifici de referència i un altre aplicant els mètodes d'estalvi de consum d'aigua indicats. S'observa que amb una hipòtesi d'ocupació mitjana de l'Hotel al 75%, podem passar d'unes necessitats diàries de 340 l / dia a 238 l / dia persona (incloent necessitats d'habitacions, i serveis complementaris, SPA, piscines, cuines, bugaderia).

A causa dels grans requeriments d'aigua de l'Hotel, s'estudia la necessitat de recollida d'aigües pluvials per als usos de reg, neteja, bugaderia, neteja de carrers i inodors. En base als càlculs de recollida d'aigua de condensats de climatització, recollida d'aigües grises de dutxes, rentamans i banyeres.

En aquest estudi es detecta que sobre unes necessitats per aigua no potable de 8 m³ de amb l'Hotel al 75% d'ocupació, la reutilització dels propis serveis de l'hotel generen 15 m³. D'això es dedueix que no és imprescindible la recollida de les aigües pluvials per al funcionament del complex. Podent recollir les aigües pluvials per infiltrar-les en el terreny.

Optant-per una Bomba de calor d'alta eficiència de CO2 Aquatermic Ht. Presenta els següents avantatges:

- Permet la parcialització de producció en equips de 100 kw. centralitzats o dividits en producció per edifici principal + wellness i producció habitacions.
- Producció d'ACS Temperatures de sortida d'aigua de 55°C a 85°C, sense caldera, ni suport extern.
- Alta eficiència (COPHP> 4, a 7°C exteriors, 10-60°C) COP elevat a baixes temp. ext. i altes temp. d'impulsió.
- Estalvis d'energia primària i en emissions de CO2 - Estalvis econòmics, respecte (Calderes + pellets + plaques solars).
- Estalvis d'espai - components més petits
- Refrigerant natural
- Bomba de circulació EC
- Ventiladors axials EC
- L'estalvi d'una Bomba de calor respecte a una solució de Caldera + Solar s'estima en un 15%.

L'ús de les Bombes de calor d'alta eficiència de CO2 per a la producció d'ACS i la implantació d'un sistema de Geotèrmia, permet no plantejar una distribució de Plaques Solars ja que l'eficiència dels equips ho permet i el sistema de geotèrmia, es comporta com a suport de preescalfament de l'aigua calenta sanitària, generant igualment un estalvi energètic.

La xarxa de sanejament indicativament es proposa separativa i amb tracte especial a les afectacions de hidrocarburs i separadors de greixos per a cuines. Generant una instal·lació sostenible i d'acord amb els criteris edifici de baix impacte.

Piscines

El projecte contempla la potencial implantació d'un àmbit SPA amb diferents piscines i espais d'aigua. Es plantegen amb criteris principals d'estalvi energètic i d'aigua. Es cerquen estratègies que permetin estalviar una gran quantitat d'aigua i de consum elèctric. També s'aconsegueix evitar abocaments d'aigua amb productes químics.

Tant per al tractament de les piscines exteriors, com per a les privatives o interiors es planteja un sistema de filtració Ultraviolada + Electròlisi de baixa salinitat. Aquest és un sistema de tractament d'aigua de piscines sense necessitat d'altres productes químics afegits. Genera els seus propis desinfectants, com el Clor, Oxigen actiu, Ozó i altres compostos que garanteixen la total desinfecció de l'aigua en el vas de la piscina. Combinat amb una doble làmpada ultraviolada, que esterilitza i elimina qualsevol microorganisme, virus o alga de l'aigua, durant els períodes de filtració.

Es proposa indicativament realitzar els següents plantejaments en la filtració i en el exterior de la piscina que ens permetin obtenir els objectius d'Alta Eficiència.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 118 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

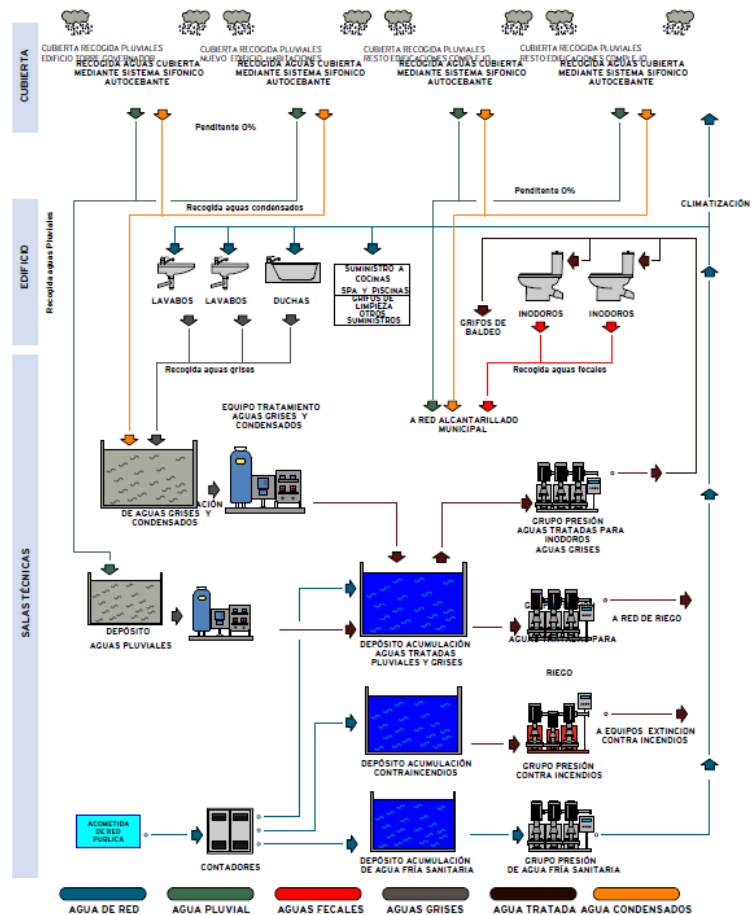
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 118 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

- Instal·lació de prefiltrats hidrociclònics. Reduir la despesa d'aigua a la neteja i manteniment dels filtres (fins a un 80% menys).
 - Bombes d'alt rendiment, instal·lar variadors de freqüència per a controlar velocitat i consum. Reduir el consum elèctric de la bomba de filtració. (Entre un 30% i un 50%)
 - Instal·lar sistemes automatitzats de tractament d'aigua, Hidròlisi, Cloració salina Low Salt, UV, amb control automàtic de pH i clor.
- Molt baixa concentració de sal a l'aigua, tan sols 1,5 gr / litre.
- Estudiar implantar cobertes automàtiques que redueixin l'evaporació de les piscines d'habitacions. Reduir la despesa d'aigua per evaporació (entre un 50% i un 80%)



Esquema funcional del ciclo de l'aigua projectat.

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 119 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

A nivell de riscos, del cycle de l'aigua tal i com s'indica en l'apartat de riscos, hi discorren cursos d'aigua superficial pel centre de l'àmbit (Torrent de Can Bernades) i pel límit oest (Torrent del Sarau). Es realitza un estudi d'inundabilitat per aquesta conca. El resultat mostra que totes les edificacions queden fora de flux preferent i es defineixen els calats de làmina d'aigua pel període de retorn 500. Aquest estudi es troba a l'annex que acompanya el present document.

7.2 RESIDUS

Els criteris i objectius generals es formulen en els termes de:

- Gestió de residus, fomentant el reciclatge i la reutilització dels residus urbans, i si és el cas, facilitar la disponibilitat de les instal·lacions adequades per al seu tractament
- Gestió de materials, minimitzant l'impacte de la construcció sobre el cycle dels materials i del medi ambient en general.

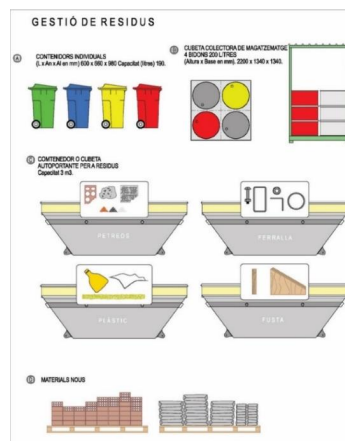
Aquests criteris es concreten indicativament en uns criteris específics, distribuïts en tres capítols:

- Implantar l'equipament i els sistemes de disseny urbà adients per a la reutilització i la recollida selectiva dels residus.
- Promoure en els edificis la previsió d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió.
- Assegurar la correcte gestió de residus durant la construcció.

Gestió de residus durant la construcció

A l'àmbit de planejament es troba actualment ocupat per edificis històrics i espais de lleure construïts durant l'època en què albergà una escola. Per altra banda el subàmbit del carrer Marià Estrada comportarà demolicions de paviment. La demolició o aprofitament d'aquestes edificacions comportarà un volum d'enderrocs, entre els quals hi poden haver parts no valoritzables, altres que sol·licitin una gestió especial, i altres que poden ser reutilitzades.

Per altra banda, durant la construcció s'haurà d'implantar un punt net en cada una dels recintes d'edificació, i de les obres d'urbanització:



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 120 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
 X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 120 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

Contenidors per la segregació de residus banals i de la construcció

Gestió de residus, fomentant el reciclatge i la reutilització dels residus urbans, i si és el cas, facilitar la disponibilitat de les instal·lacions adequades per al seu tractament

En funció de la tipologia de recollida les necessitats i reserves en l'espai públic són diferents. En tot cas, malgrat l'especificitat de la recollida es fa una previsió de generació de residus i necessitat de contenidors en carrer.

En funció de les estadístiques de cada municipi s'estima la producció de residus en el nou sector:

GENERACIÓ DE RESIDUS (TN)

Alella		Tn	l
Nombre habitants	9.625	hab any	hab dia
Matèria orgànica	13.881	1,442	34,047
Vidre	276	0,029	0,216
Paper i cartró	299	0,031	0,850
Envasos lleugers	210	0,022	2,994
Residus voluminosos	282	0,029	
Poda i jardineria	110	0,011	
Piles	0	0,0000	
Medicaments	0	0,0000	
Tèxtil	38	0,004	
Altres Residus Deixalleries	0	0,000	
Selectiva Tn	2.900	0,301	
% Rec.Sel.	50%		
Fració Resta a Tractament	2.872	0,298	
Fració Resta directa a			
Diposit controlat	0	0,000	
Fració Resta directa a			
Incineració	0	0,000	
Total Fracció Resta directa a disposició final	0	0,000	
Total Fracció resta	2.872	0,298	8,985
%Fració Resta / Total	50%		
Generació total	5.773	0,600	
Kg/hab/dia	1,64		

A més del predimensionament de les infraestructures per a la recollida de residus és necessari fer una avaluació prèvia de l'impacte del nou planejament sobre les infraestructures generals del municipi. Aquest es fa en base al creixement relatiu de volum de residus, proporcional a la població, respecte la situació actual.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 121 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 121 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

PROJECCIÓ DE GENERACIÓ DE RESIDUS (2017)

Municipi	POBLACIÓ N	TOTAL GENERACIÓ		RECOLLIDA SELECTIVA (RS)		FRACCIÓ RESTA A TRACTAMENT (RT)		FRACCIÓ A VALORITZACIÓ (RS+RT)		FRACCIÓ RESTA A FINAL		PRODUCCIÓ PER HABITANT I DIA kg
		Tn	Tn	%	Tn	%	Tn	%	Tn	%		
Alella	9.625	5.773	2.900	50,20	2.872	50%	5.773	100%	0	0%	1,64	
Planejament	185	111	56		55		111		0			
INCREMENT		1,92%										

Les dades de projecció estimen que l'increment de població és estable, cosa que serveix pel càlcul punta, però en cap cas mostra un increment real. (Font: Agència de Residus de Catalunya)

(1) El terciari s'estima un volum equivalent a un 30% del resident

L'impacte final és d'aproximadament un 2 %, respecte el total de generació.

7.3 ENERGIA

Hi ha diferents aspectes que poden condicionar l'eficiència energètica en les edificacions. Aquestes poden contemplar aspectes com:

- Forma dels edificis
- Orientació
- Obertures
- Tipologia de materials
- Colors
- Voladius
- ...

Cada un d'ells comportarà una resposta energètica que es podria quantificar, si més no de forma aproximada, de manera que pugui ser, per la tipologia constructiva definida, una clau de decisió per als responsables del projecte. En tot cas, la legislació a Catalunya, concretament el *DECRET 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis*, estableix unes estratègies específiques a contemplar en les edificacions:

- 4.1. Les parts massisses dels diferents tancaments verticals exteriors dels edificis, tant si són sobreexposats, exposats o protegits, segons NRE-AT/87, incloent els ponts tèrmics integrats en aquests tancaments, com contorns d'obertures, pilars de façana, caixes de persiana o d'altres, tindran unes solucions constructives i d'aïllament tèrmic que assegurin un coeficient mitjà de transmissió tèrmica $K_m = 0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- 4.2. Les obertures de façanes i cobertes dels espais habitables disposaran de vidres dobles o bé d'altres solucions que assegurin un coeficient mitjà de transmissió tèrmica de la totalitat de l'obertura $U_o = a 3,30 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- 4.3. Les obertures de les cobertes i de les façanes orientades a sud-oest ($\pm 90^\circ$) han de disposar d'un element o d'un tractament protector situat a l'exterior o entre dos vidres, de manera que el factor solar S de la part envidrada de l'obertura sigui igual o inferior al 35%.

DOCUMENT PROJECT**ÒRGAN URBANISME****EXPEDIENT**
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 122 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

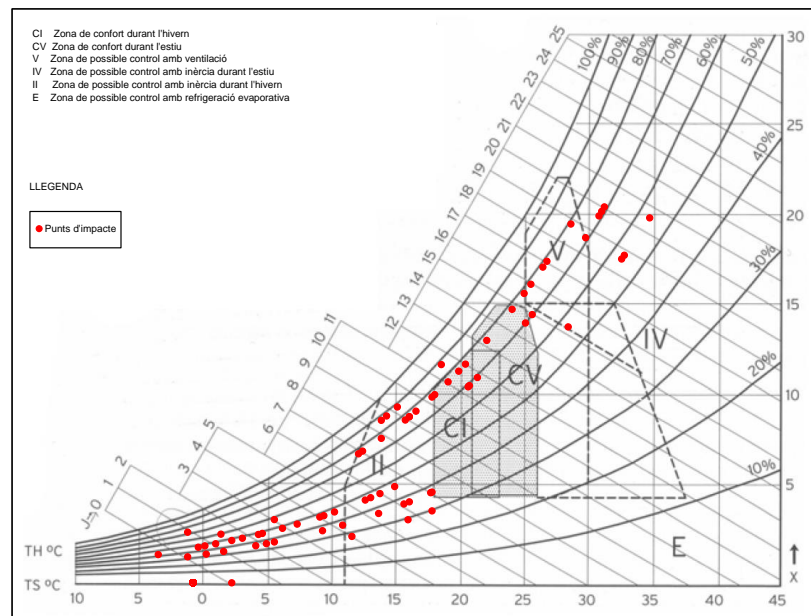
INFORME AMBIENTAL

Per altra banda, el Decret preveu uns supòsits d'exclusió, que en tot cas seran valorats en els respectius projectes.

En la següent figura es mostra l'Àbac psicomètric de Givoni, que permet la interpretació del clima i la possibilitat de control climàtic amb arquitectura.

Els extrems es donen per temperatures baixes, i per tant amb necessitat de calefacció durant l'hivern.

ZONES DE CONFORT I IMPACTES

Electricitat

Es planteja la potencial implantació d'un sistema de plaques fotovoltaïques rígides planes d'alt rendiment i capa fina, a les cobertes de l'edifici d'habitacions. Injectant la producció sobre els quadres principals de distribució.

Com a complement s'estudia implantar una major secció de plaques sobre les cobertes dels ponts de l'edifici Castell i passarel·les de circulació, amb funció de pèrgola. Aquestes serien específiques per a una millor integració sobre el terreny.

Es generarà una producció del 7,1% de les necessitats del complex. Produint el màxim estalvi energètic, dins d'una inversió lògica.

Els edificis d'habitacions i serveis podran disposar d'un quadre elèctric secundari d'enllumenat i força, amb alimentació sobre els quadres de cadascuna de les habitacions, amb control d'activació mitjançant validació de la targeta de accés. La retirada d'aquesta, tallarà el subministrament de tensió. Tots els circuits d'enllumenat de serveis generals estaran monitoritzats pel sistema de gestió, permetent el control mitjançant horaris o usos.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 123 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

A l'interior de les diferents unitats, es potenciarà la il·luminació natural. Cada edificació segons les seves característiques incorporarà il·luminació natural per a totes les zones (amb protecció solar), indicativament s'incorporen lluernes i claraboies en passadissos d'habitacions, per tal de reduir les necessitats de subministrament elèctric, s'incorporen igualment components de control lumínic, difusors lumínics, sistemes de control dinàmic d'il·luminació, sensors de presència, regulació en funció de llum natural i control d'horaris.

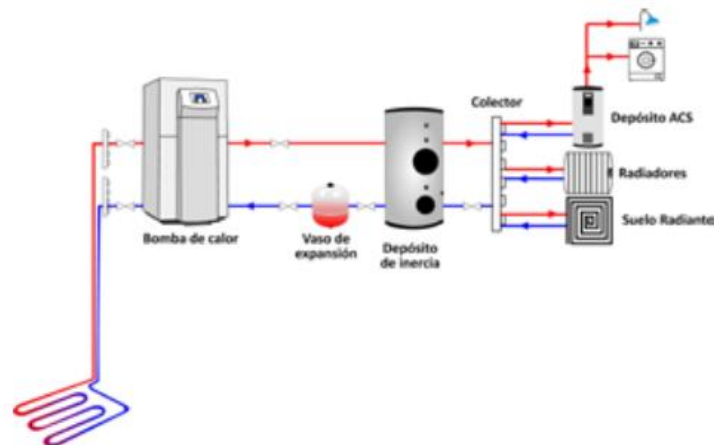
Es recomana la implantació d'enllumenats de baix consum tipus LED, amb sistemes de control d'il·luminació en funció de la llum natural exterior, encesos independents per llocs de treball i amb diverses escenes en àrees compartides, temporitzadors, detectors de presència, control d'enceses, sistemes d'il·luminació dinàmica que milloren la productivitat. Il·luminació exterior de baixa emissió tipus LED amb sondes (Crepusculars - horàries) i sistema de gestió. Amb aquestes solucions s'estima un estalvi energètic al voltant del 45%.

Climatització

Els sistemes de climatització es plantegen des del punt de vista de l'eficiència energètica i el confort. A partir del projecte d'arquitectura s'intentarà minimitzar la quantitat d'energia demandada la qual cosa comportarà en l'optimització del sistema, tant en els costos d'explotació (manteniment i energètics) com en el cost inicial. Per tant, s'ha de mantenir una demanda tèrmica de l'edifici reduïda durant tot l'any.

Es pretén reduir les demandes a partir dels valors de referència d'eficiència dels diversos sistemes, les possibilitats que ofereix la implantació i la potenciació dels sistemes passius.

Es proposa orientativament que pels edificis d'habitacions i serveis un sistema mitjançant geotèrmia amb refrigeradors modulars d'aire i aigua generant un sistema centralitzat.



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 124 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
 X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 124 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

8. MESURES DE SUPERVISIÓ I CONTROL

La legislació per a l'avaluació ambiental de plans i programes sol·licita, a més de la proposta de mesures, establir mecanismes de supervisió i control, o el que s'anomena, plans de vigilància ambiental, que en aquest cas poden comportar control i supervisió de documentació, obres i, finalment, l'explotació o ús de les activitats definides pel planejament.

Les mesures definides en el present document tindran moments de definició i implantació diferents dins el procés. Per tant, cada una de les mesures definides, inclosa la implantació, s'haurà de documentar fent referència específica:

- Verificació de definició de projecte de mesures correctores, que s'haurà d'incloure en el projecte d'urbanització, o en el projecte d'instal·lacions i gestió, de cada una de les activitats. En aquest sentit, cal diferenciar que el projecte d'urbanització es portarà a terme pel promotor del sector, i per tant l'administració, diferint la gestió a través d'un mecanisme específic al conglomerat dels operadors del propi sector
- Verificació de construcció de les mesures correctores, que s'inclourà en la recepció de la urbanització per part de l'administració actuant.
- Verificació de l'eficàcia de les mesures, prenent de referència l'estat actual i la legislació que sigui d'aplicació al llarg de la vida útil del projecte. L'ens gestor del sector, serà el responsable del seguiment, establint les mesures de correcció que siguin necessàries.

Per a cadascun dels processos definits es podran realitzar informes específics, que com a mínim seran:

- El present Informe Ambiental
- Informe de definició de projecte.
- Informe de control de construcció de mesures correctores.
- Informe de control de construcció d'edificació.
- Informe de seguiment, que serà un als 5 anys de la implantació de la instal·lació.

CONCLUSIONS

El present Informe Ambiental s'emmarca en la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA", i es redacta per tal de definir les actuacions de caràcter ambiental que permetin una correcta integració en l'entorn de la proposta. L'àmbit del planejament es centra al municipi d'Alella, a la comarca del Maresme.

El PMU-1 es divideix en dos subàmbits, un dels quals és la pròpia finca on es troba la Torre del Governador, i un segon subàmbit es troba al passeig Marià Estrada a l'alçada de Can Llimona.

Els treballs per a redacció dels estudis per la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA", han de donar compliment al marc legislatiu actual, i concretament a:

- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.
- Llei 21/2013, de 9 de desembre d'avaluació ambiental.
- Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

La intervenció sobre la modificació d'un pla sotmès a avaluació ambiental, pot seguir un tràmit ordinari o simplificat en base a allò que estableix la Llei 15/2016.

La present MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA" no es troba en cap casuística de la Llei 21/2013 d'Avaluació Ambiental d'aquí, a que es realitzi el present Informe ambiental.

- Objectiu de l'informe ambiental

L'Estudi Ambiental Estratègic o l'Informe Ambiental recull la nova ordenació que assoleixi l'objectiu de reduir l'afectació viària del subàmbit Marià Estrada del PMU, passant el seu ample de 14 a 10 metres i garantint la continuïtat d'aquesta secció. A més d'establir el límit potencial adequat de sostre al subàmbit Torre del Governador, per a que la implementació de la nova activitat i la conservació de l'edifici patrimonial sigui viable econòmicament, en el context de crisi econòmica provocada per la COVID-19.

- Situació i localització del planejament

L'àmbit del projecte es troba en la seva totalitat dins la demarcació de Barcelona, concretament a la comarca del Maresme dins del municipi d'Alella. El sector es troba al nord del nucli urbà entre les conques de les rieres de la Coma Fosca i la Coma Clara.

- Objecte del pla

El POUM d'Alella, aprovat al 2014, preveu revitalitzar l'àmbit mitjançant la rehabilitació i posada en valor que necessàriament ha d'aportar la incorporació de nova activitat, sempre però, sent respectuosa aquesta amb la riquesa patrimonial que representa el conjunt pel municipi.

- Antecedents

El conjunt arquitectònic i paisatgístic que avui s'emplaça a l'entorn de la Torre del Governador d'Alella, referent dins l'imaginari del municipi, és resultat d'una complexa evolució i formació que es remunta documentalment ja a mitjans del segle XIV

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 126 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

ÒRGAN

EXPEDIENT

PROJECT

URBANISME

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 126 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA"

INFORME AMBIENTAL

- Resum estudi de medi

- Medi Físic

La orografia amb pendents pronunciades compten amb nombrosos torrents intermitents amb un règim de torrencialitat molt elevat.

- Medi Natural

Presència d'Hàbitats d'Interès Comunitari propers a l'àmbit:

- 9540. Pinedes mediterrànies. No prioritari.
- 9340. Alzinars i carrascars. No prioritari.

Arbres d'interès pel seu port com són diferents exemplars del jardí romàntic de la Torre del Governador i del jardí de Can Llimona.

- Medi Cultural

Quan al medi cultural existeixen diversos elements de patrimoni arquitectònic a l'àmbit del Pla. Dos d'aquests elements es troben catalogats a nivell municipal com són:

- Torre del Governador
- Can Llimona

- Medi Territorial

A nivell territorial, a l'àmbit de la modificació no hi ha cap aspecte rellevant. Molt proper a l'àmbit, el traçat del Tenes es troba com a Espais Oberts amb Protecció Especial.

- Criteris i objectius específics del planejament

S'estableixen directrius bàsiques en la gestió d'obres i manteniment de les instal·lacions, amb la finalitat de limitar els danys al medi ambient amb aquestes activitats temporals.

Per tant, aquests criteris i objectius, es diferencien en tres capítols:

- Criteris d'implantació.
 - Criteris de sostenibilitat.
 - Altres criteris. Aspectes relacionats amb la gestió de les obres.

- Proposta

- Potenciació del patrimoni arquitectònic existent
 - Potenciació del patrimoni natural i paisatgístic
 - Disposició del sostre potencial

En relació a la disposició del sostre màxim potencial a l'àmbit es segueixen dos criteris bàsics:

- En primer lloc, en relació a l'edificació existent, es pren com a criteri mantenir el màxim possible de sostre preexistent, rehabilitant-lo i condicionant-lo al nou ús.
- En segon lloc, en relació a les noves edificacions, es pren com a criteri emplaçar-les estratègicament a les parts més baixes de la finca, controlant-ne molt acuradament les seves cotes d'implantació

- Mobilitat i aparcament
 - Integració d'un nou ús.
 - Criteris d'urbanització

Les obres d'urbanització associades al desenvolupament del present PMU es limiten a dos punts concrets; la urbanització del sistema de vialitat del subàmbit Marià Estrada i l'arranjament i condicionament del torrent que circula per l'interior de l'àmbit per al pas de vianants.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 127 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	X2022003992

- Mesures estratègiques de sostenibilitat
- Les mesures estratègiques de sostenibilitat es basen en tres aspectes:
- Cicle de l'aigua
 - Residus
 - Energia

D'acord amb l'avaluació realitzada en els apartats anteriors, tenint en compte les característiques de la proposta de planejament del PMU, les mesures que incorpora el nou planejament per al foment de la preservació i la millora del medi, l'elevat nombre i significació dels d'impactes ambientals positius de la proposta, així com la congruència general de la proposta amb els objectius i criteris ambientals plantejats, es conclou que la contribució de la MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'ALELLA A L'ÀMBIT DEL PMU-1 "TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA", és ambientalment positiva.

Firmado digitalmente
por 46117363V IGNASI
GRAU (R: B62789680)
Fecha: 2022.12.13
10:26:06 +01'00'

Ignasi Grau Roca | **enginyer agrònom**

IGREMAP SLP

Alella, juny de 2022

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 128 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 128 de 333

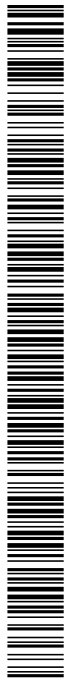
SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

VI. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

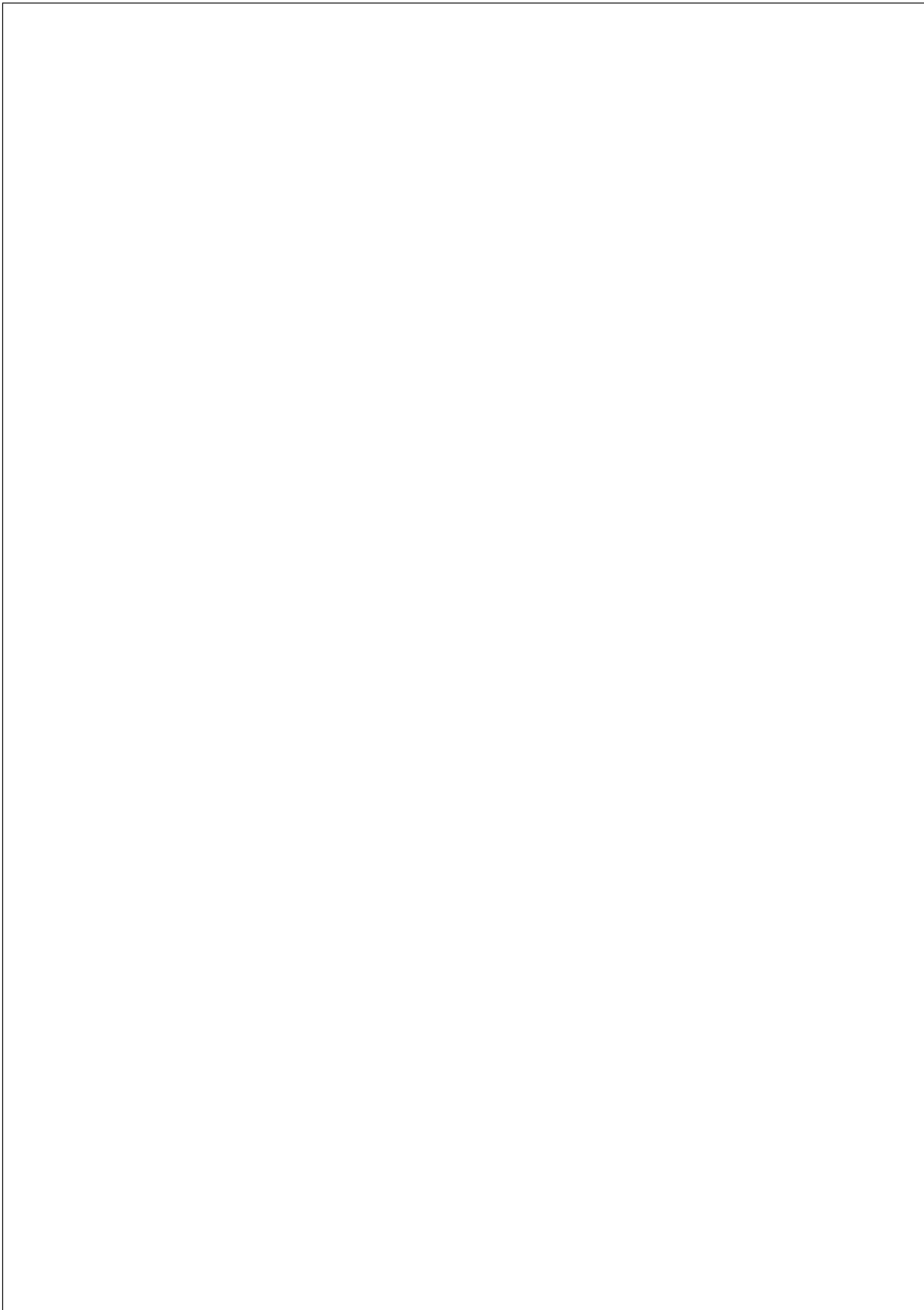
VI. AVALUACIÓ I SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I FINANCERA

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 129 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 129 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 130 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



Desembre 2022

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 131 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 131 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



Miquel Morell, economista col·legiat núm. 9068
Agustí Jover, economista col·legiat núm. 2613
Marc Gras, economista col·legiat núm. 16.870

Barcelona, Desembre 2022

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 132 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 132 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



ÍNDEX

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LA MPOUM	4
1. Objecte del present informe.....	4
2. Marc legal vigent.....	4
3. Paràmetres urbanístics de la MPOUM	5
4. Vv = Valor en venda €/m ² edificable del sostre hotel·ler com a producte immobiliari acabat.....	7
5. El coeficient K.....	23
6. Vc =Valor de la construcció €/m ² edificable	23
7. VRS = Valor de repercussió del sòl	24
8. Cessió aprofitament urbanístic	24
9. Càrrega urbanística repercutible a la MPOUM	25
10. Valor residual del sòl brut	26
SEPARATA: VALOR RESIDUAL DEL SÒL DEL PLANEJAMENT VIGENT.....	28
SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DE LA MPOUM	29

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 133 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 133 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LA MPOUM

1. Objecte del present informe

El POUM d'Alella, aprovat definitivament el 16 de juliol de 2014, per tal d'aturar la degradació i pèrdua de valors arquitectònics del municipi, delimita el PMU 01 "Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada". Els objectius per aquest àmbit són els de mantenir l'edificació existent tot potenciant una transformació d'usos per facilitar-ne la seva conservació.

Per tal de garantir l'accessibilitat a la Torre del Governador, es delimita i s'incorpora al PMU un tram del Passeig Marià Estrada que actualment té molt poca secció i que es considera l'accés normal a l'àmbit principal. Així doncs, la delimitació del PMU compta amb una configuració discontinua, l'àmbit principal Torre del Governador i el segon àmbit Passeig de Marià Estrada.

Durant el mes de setembre de 2020 s'aprova definitivament el PMU 01 "Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada", si bé posteriorment i a resultes de la necessitat d'encaixar el nou sostre amb l'existent en una morfologia i tipologia que tinguin una coherència paisatgística adequada, es constata la necessitat d'ampliar el nou sostre edificable de l'àmbit i, tal i com es manifesta al llarg dels capítols següents, i derivat del *benchmarking* europeu realitzat de complexes hotelers i turístics comparables al que es proposa a la MPOUM, l'establiment hoteler previst a la MPOUM de 98 habitacions encaixa i respon al tipus d'establiments hotelers de gamma *premium* identificats en el mercat on aquests se situen, en la pràctica totalitat del casos identificats, entre les 93 i les 104 habitacions¹. Aquesta adequació al mercat comparable europeu justifica l'increment de sostre i nombre d'habitacions previstes segons planejament vigent (900 m² de sostre i 18 habitacions addicionals), justificació que, tal i com també s'argumenta en els capítols següents, ve reforçada per l'impacte econòmic negatiu que ha suposat la pandèmia en el sector hotelier.

Així doncs es redacta la present Modificació del POUM d'Alella (en endavant MPOUM), que manté els objectius del PMU aprovat definitivament i del POUM d'Alella, amb l'objectiu d'augmentar el sostre edificable del planejament vigent per fer-lo adequat a les necessitats d'encaix morfològic entre el sostre existent i el nou sostre previst.

L'article 96 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació. Així doncs, la present MPOUM incorpora l'avaluació econòmica i financera a part dels treballs que han de formar part del present expedient urbanístic.

2. Marc legal vigent

La metodologia per a avaluar el la MPOUM s'ha subjectat tenint en compte el següent marc legal urbanístic:

- El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en endavant RDL 7/2015).
- El Real Decreto 1492/2011, de 24 d'octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en endavant RD 1492/2011).
- El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant TRLUC).
- El Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLUC).

Per a la determinació de l'aprofitament urbanístic de la MPOUM, en tractar-se d'un sòl urbà no consolidat, el present treball parteix del marc legal estatal de valoracions de sòl establert en el RDL 7/2015 i el RD 1492/2011. En concret, l'article 22 del RD 1492/2011 estableix la següent fórmula:

¹ Per més detall veure capítol 4 del present treball.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 134 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 134 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	X2022003992

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

On:

VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m² edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda en €/m² d'edificació de l'ús del producte immobiliari acabat.

K = Coeficient que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor de 1,40.

Tal com es recull en el RD 1492/2011, el coeficient K:

- Podrà reduir-se hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*
- Podrà augmentar-se hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

Vc = Valor de la construcció €/m² edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres, i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

A partir d'aquest valor de repercussió resultant (VRS), el mateix article 22 del RD 1492/2011 determina que el valor residual del sòl es resultat de deduir la totalitat de costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

On:

VSo = Valor del sòl descomptats els deures i càrregues pendents, en euros.

VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.

G = Costos d'urbanització pendents de materialització i altres deures i càrregues pendents, en euros.

TLR = Taxa lliure de risc en tant per u.

PR = Prima de risc en tant per u.

3. Paràmetres urbanístics de la MPOUM

Pel que fa a la parametrització urbanística, el planejament vigent abarca dos àmbit discontinus, l'àmbit de la finca de la Torre del Governador, de 28.496 m² de superfície, i un tram del passeig Marià Estrada, de 2.034 m² de superfície. En

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 135 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 135 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Allella



aquest sentit, aquest tram del Passeig Marià Estrada el POUM l'incorpora al PMU amb l'objectiu de millorar l'accés a l'àmbit, tenint en compte que es considera el vial d'accés a la Torre del Governador.

Així doncs, la superfície total és de 30.530 m² de sòl, que es distribueixen en un 9,37% en sòl amb clau de sistema (2.860 m²) i el restant 90,63% amb clau de zona (27.670 m²).

Plànol àmbit PMU aprovat definitivament juliol 2020



Font: Memòria informativa MPOUM a l'àmbit del PMU 01 Torre del governador i Passeig Marià Estrada

Pel què fa a la proposta de MPOUM, aquesta no modifica ni la delimitació dels dos àmbits previstos en el planejament vigent, ni la superfície total del PMU aprovat definitivament el mes de setembre de 2020. En concret, la MPOUM redueix en 576 m² la superfície de viari i en 20 m² la superfície d'aparcaments i serveis tècnics prevista en el planejament vigent, que passen a tenir clau de zona 22 (Sòl agrícola d'especial protecció). La MPOUM també proposa augmentar l'edificabilitat total de l'àmbit en 900 m², passant de 8.053 m² previstos al planejament vigent a 8.953 m² previstos a la MPOUM, amb l'objectiu d'encaixar el nou sostre amb l'existent en una morfologia i tipologia adequada.

La distribució del sòl i sostre queda expressada de forma sintètica en el quadre següent.

Paràmetres urbanístics de la MPOUM

Clau		Planejament vigent	MPOUM	Diferència
1	Sistema viari	2.014	1.438	-576
	Sistema d'aparcaments i serveis tècnics	20	0	-20
2	Sistema hidrogràfic	826	826	0
Total sòl de sistema		2.860	2.264	-596
9b	Zones de dotacions privades	27.670	27.670	0
22	Sòl Agrícola d'Especial Protecció	0	596	596
Total sòl zona		27.670	28.266	596
	Coefficient d'edificabilitat	0,26	0,29	0,03
Sostre total		8.053 m2	8.953 m2	900 m2

Font: MPOUM d'Allella a l'àmbit del PMU- Torre del Governador i Passeig Marià Estrada

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 136 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella

**Plànol encaix volumètric de la MPOUM**

Font: Memòria informativa MPOUM a l'àmbit del PMU 01 Torre del governador i Passeig Marià Estrada

En aquest punt, cal tenir en compte que l'article 100.1 del TRLUC indica que, en el cas de modificacions de les figures de planejament urbanístic incrementin el sostre edificable cal, en sòl urbà, preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial, i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

En aquest sentit, la normativa del POUM emmarca l'ús hotel·ler dins el sostre d'altres usos, amb el que d'acord amb la normativa del POUM i l'article 100.1 del TRLUC, la MPOUM ha de preveure una reserva de 45 m² de zona verda ((900 / 100) x 5 = 45 m²). Seguint l'establert en el mateix article 100.1 del TRLUC, on es determina que en el cas que aquesta reserva complementària, per raons d'impossibilitat material, no es pugui emplaçar en el mateix àmbit d'actuació, es pot substituir per l'equivalent del seu valor econòmic, que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir zones verdes o espais lliures públics de nova creació en el municipi, la present proposta MPOUM proposa substituir els 45 m² de zona verda pel seu equivalent econòmic (equivalència avaluada en el capítol 9 del present document).

4. Vv = Valor en venda €/m² edificable del sostre hotel·ler com a producte immobiliari acabat

La MPOUM preveu 8.953 m² de sostre en clau urbanística 9b Zones de dotacions privades destinats a l'ús hotel·ler i amb l'objectiu de constituir un complex hotel·ler de màxima categoria i primer ordre, tant a nivell català, com a nivell estatal i europeu.

En aquest sentit, cal posar de manifest que el sector hotel·ler ha estat un dels sectors econòmics més castigats en els darrers dos anys de crisi sanitària i econòmica derivada de la Covid-19, motiu pel qual resulta imprescindible fer una aproximació al sector hotel·ler pre i post Covid, amb l'objectiu de contextualitzar l'escenari actual dins un marc extraordinari com el viscut els darrers dos anys.

El sector hotel·ler, un dels sectors econòmics més afectats per la pandèmia

La pandèmia sanitària ha suposat un impacte econòmic i social sense precedents des de la implantació de la democràcia a Espanya, i va comportar el segrest de les dinàmiques de funcionament ordinari de l'economia per part d'un factor extern no previst, la Covid-19.

DOCUMENT PROJECT**ÒRGAN URBANISME****EXPEDIENT X2022003992**

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 137 de 333

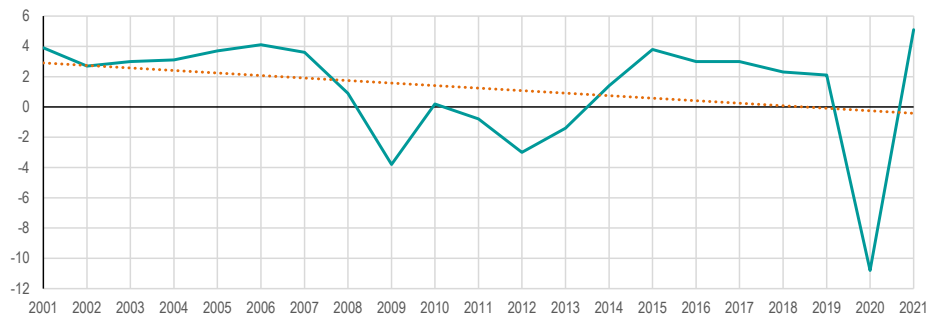
SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alfella



En termes econòmics, la COVID-19 ha generat una aturada històrica de la producció. Aquesta aturada, en termes anuals, va suposar un decreixement del PIB espanyol de més del -11%. L'any següent, però, es produeix una recuperació, i el PIB augmenta fins a un 5,1%. Tot i aquest creixement, s'ha d'apuntar que aquest és molt desigual en els diferents sectors econòmics del país, i que la Covid-19 no impacta de forma equivalent als diferents sectors econòmics que conformen l'economia de casa nostra.

Evolució del PIB espanyol a preus de mercat (Variació anual 2001 – 2021 en %)

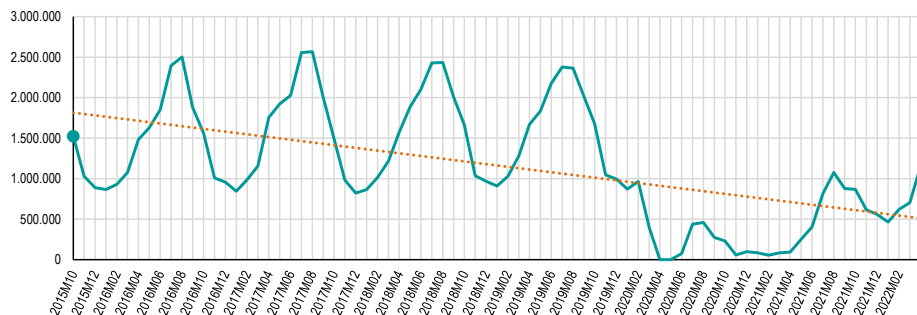


Font: Idescat

Pel que fa al sector hotel·ler, com ja s'apuntava anteriorment, ha estat un dels sectors econòmics més severament castigats per la COVID-19 i les restriccions a la mobilitat per aturar-ne l'expansió. Així doncs, l'arribada de turistes a Catalunya va patir una caiguda històrica i mai vista l'any 2020, passant de marcar màxims històrics de 2,5 milions de turistes en temporada alta entre els anys 2015 i 2019, a menys de 0,5 l'any 2020 (sense tenir en compte les xifres nul·les dels mesos d'abril i maig de 2020).

Com es pot veure al gràfic següent, tot i que l'any 2022 ha mostrat un recuperació en termes de nombres de turistes (la darrera dada disponible és d'abril de 2022 amb 1,15 milions de turistes), avui les xifres encara es troben molt llunyanes de les acumulades durant els anys previs a l'esclat de la Covid-19.

Nombre de turistes a Catalunya (2015-2022)



Font: INE

Pel què fa als indicadors de rendibilitat del sector hotel·ler, recorrem a l'*Average Daily Rate* (ADR) i al *Revenue per Available Room* (RevPar). L'ADR fa referència a la facturació mitjana per habitació ocupada, mentre que el RevPar fa referència als ingressos per habitació disponible.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 138 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 138 de 333

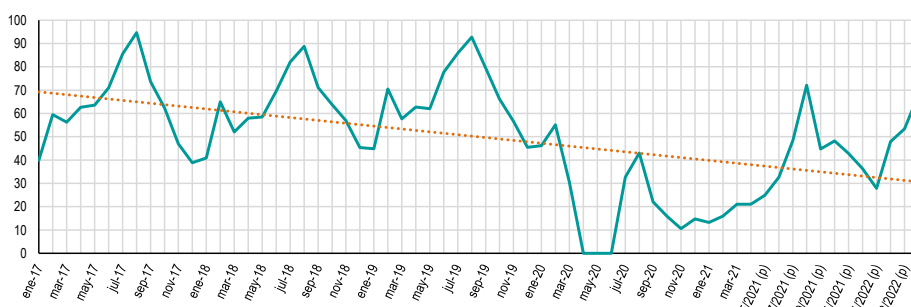
SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



Com es pot observar en el gràfic següent, els ingressos per habitació disponible (RevPar) cauen en picat d'ençà de l'esclat de la pandèmia i, encara que actualment se situen a l'entorn del repunt de l'any 2021 i mostren una tendència a l'alça, encara es troben força lluny dels nivells pre-pandèmics (més d'un 25% per sota dels assolits l'any 2019).

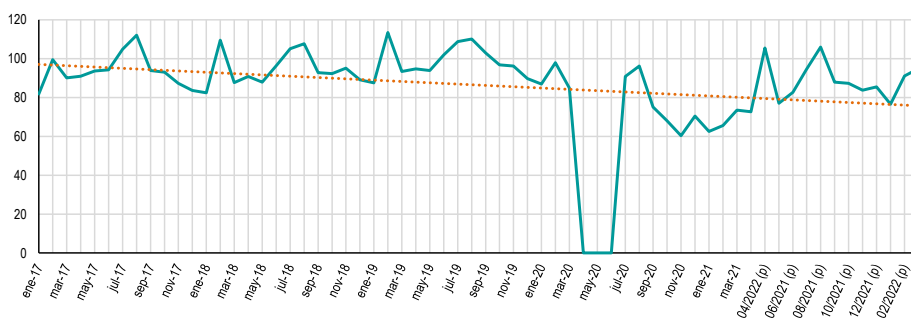
Ingressos per habitació disponible (RevPar) 2017-2022 a Catalunya



Font: Idescat

Si ens fixem en l'ADR, s'observa com la facturació mitjana per habitació ocupada es troba més propera als nivells pre-pandèmics. Sabent que la relació entre tots dos indicadors ($RevPar = ADR \times \text{Grau d'ocupació per habitacions}$) és el grau d'ocupació per habitacions, la causa fonamental de l'esfondrament del sector hotelier a causa de la pandèmia ha estat la baixa ocupació de les habitacions i l'aturada de la mobilitat arreu, fet que encara avui no ha assolit encara xifres pre-pandèmiques i es tradueix en un sector que continua patint l'impacte econòmic de la pandèmia en l'actualitat.

Facturació mitjana per habitació (ADR) 2017-2022 a Catalunya



Font: Idescat

El gràfic següent confirma el que s'apuntava anteriorment. L'ocupació de les habitacions, tot i manifestar una tendència creixent des de l'any 2020, continua encara sense arribar als nivells pre-pandèmics, il·lustrant d'aquesta forma els ingressos dels establiments hotelers.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 139 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

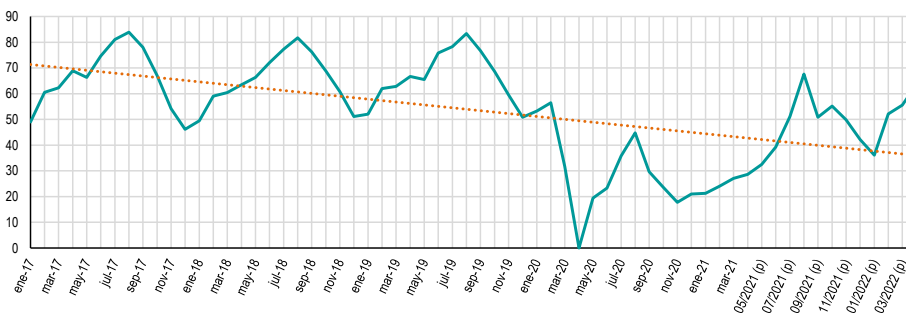
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 139 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



Grau d'ocupació per habitacions 2017-2022 a Catalunya



Font: Idescat

Valor en venda de l'ús hotelier

En el moment de valorar l'ús hotelier previst a la MPOUM, s'ha de tenir en compte que l'establiment hotelier projectat defuig dels estàndards de mercat, i es projecta com un establiment *wellness* singular, en una finca i edifici històric i catalogat, enfocat cap a un segment de mercat *premium* a nivell global i internacional, i que té per objectiu crear una experiència única en els usuaris de l'establiment, mitjançant la unió d'espais atractius, *spa*, zones *chill out*, etc. Estem davant, doncs, d'un establiment que no es projecta com un establiment hotelier estàndard sinó com una implantació hotelera on conflueixen les característiques pròpies d'un hotel de luxe i d'un espai *wellness* d'alta gamma.

Aquestes particularitats de l'establiment i també de la finca històrica on s'hi implanta, no permeten realitzar una comparativa directa de les informacions mitjanes de mercat hotelier disponibles, sinó que el valor en venda de l'actiu cal realitzar-lo partint de les experiències prèvies de models de negoci equivalents en altres localitzacions a Europa i al món, models de negoci que s'erigeixen com la lliga en la que competirà el complex hotelier que proposa la MPOUM.

Tanmateix, i als efectes de tenir una visió global del sector hotelier en el que s'implanta el proposat per la MPOUM, s'ha cregut convenient realitzar un *benchmarking* d'establiments hotelers d'alta gamma propers a la proposta de MPOUM.

Així doncs, el treball de camp realitzat al efectes del present treball el podem dividir en tres àmbits territorials distints. Un primer àmbit són les implantacions hoteleres a l'entorn de la MPOUM, concretament dels municipis del voltant d'Alella, i prenent com a consideració que l'hotel previst no és un establiment enfocat cap al turisme majoritari del litoral del Maresme, sinó enfocat cap a ressorts exclusius per a un turisme que fuig de les aglomeracions i el que busca és tranquil·litat, salut i exclusivitat. En definitiva, en aquest primer àmbit d'anàlisi s'han localitzat els establiments hotelers a l'entorn d'Alella de les màximes qualitats i categories possibles.

El segon àmbit d'anàlisi ha estat la totalitat del territori de Catalunya i hotels de gamma *premium*, i el tercer àmbit d'anàlisi ha estat el món global i les implantacions d'establiments hotelers que competeixen en la lliga que es proposa competir l'hotel projectat a la MPOUM.

El primer *benchmarking* realitzat a l'entorn del municipi d'Alella, ha permès identificar un total de 2 hotels de 4 estrelles i 1 hotel de 5 estrelles. Pel què fa als hotels de 4 estrelles, l'Hotel Arrey Alella es tracta d'un hotel de poques habitacions que encaixa amb la tipologia d'hotel que ofereix qualitat i un espai tranquil als hostes, si bé no es tracta d'un hotel susceptible d'ésser considerat de gran luxe. Pel què fa a l'altre hotel de 4 estrelles, l'Hotel Can Galvany, aquest es localitza al municipi de Vallromanes i es tracta d'una masia que ha sofert recentment una remodelació integral, ampliació i reconversió a hotel i ofereix serveis *spa* i golf. S'ha de dir, però, que aquest hotel roman tancat arran de la Covid com a mínim fins al 17 de març d'aquest mateix any.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 140 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



Imatges de l'Hotel Arrey Alella



Font: Bienvenidos a Hotel Arrey Alella

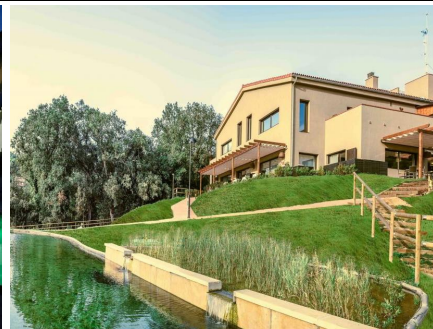
Imatges de l'Hotel Can Galvany



Font: Hotel Can Galvany | Barcelona | Web oficial

De tots els hotels localitzats als entorns propers d'Alella, val la pena destacar l'Hotel Mas Salagros EcoResort, l'únic de 5 estrelles en aquest entorn. Aquest hotel compta amb unes instal·lacions spa de qualitat (AIRE Ancient Baths Vallromanes), bona oferta gastronòmica, un concepte d'hotel ecològic i modern enmig d'un entorn natural tranquil i pacífic al costat de la ciutat de Barcelona.

Imatges de l'Hotel Mas Salagros EcoResort



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 141 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 141 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



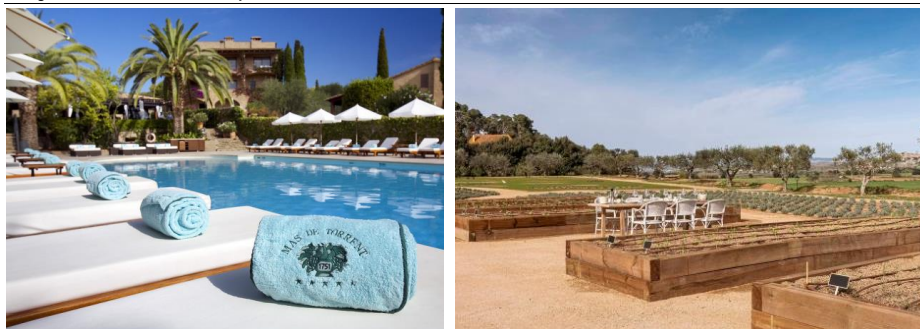
Font: Mas Salagros EcoResort - Destino 100% Ecológico Vallromanes

Pel què fa als preus, i amb l'objectiu d'evitar les variacions estacionals, s'ha agafat la mitjana de preus entre una setmana de temporada baixa (8-14 de novembre) i una setmana de temporada alta (8-14 agost). Partint d'aquest punt, la mitjana de preus per habitació i nit d'una habitació doble estàndard per una setmana a l'entorn més proper de la MPOUM oscil·la entre els 116 €/habitació i nit a l'hotel Arrey Alella, els 151 €/habitació i nit a l'hotel Mas Salagros EcoResort.

En el segon àmbit territorial d'anàlisi *benchmarking*, i sense tenir en compte el mercat hotelier de la ciutat de Barcelona, tota vegada no respon a la missió i objectius que persegueix l'ús hotelier previst a la MPOUM, s'han localitzat hotels de gran luxe en entorns únics, amb grans espais lliures i amb presència de *spa* i tractaments exclusius, amb obertura tot l'any i amb menys de 100 habitacions (per garantir l'exclusivitat dels usuaris) a la resta de Catalunya. Amb aquestes característiques s'ha localitzat 5 establiments hoteliers (Mas de Torrent, Hotel Peralada Wine Spa & Golf, Hotel & Spa Cala del Pi, Hotel Monument Mas Passamaner i Finca Prats Hotel Golf & Spa).

L'Hotel Mas de Torrent és un hotel boutique de 39 habitacions que se situa al municipi de Torrent i és membre de l'exclusiu club d'establiments hoteliers de *Relais Chateaux*. Es tracta d'una masia catalana rehabilitada del segle XVIII que compta amb *spa*, grans espais verds i entorns naturals. Pel què fa als preus de les habitacions (totes elles *suites*) es troben de mitjana en els 369 €/habitació i nit (mitjana entre una setmana a temporada baixa, 8-14 de novembre, i una setmana a temporada alta, 8-14 d'agost).

Imatges Mas de Torrent Hotel & Spa



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 142 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 142 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



Font: Galeria de imatges del Hotel Mas de Torrent | Web Oficial (hotelmastorrent.com)

L'Hotel Peralada Wine Spa & Golf és un resort que inclou camp de golf, el restaurant Castell de Peralada, un auditori, un museu, biblioteca, claustre i el Casino Peralada. Pel què fa a l'hotel, aquest compta amb 64 habitacions que es troben annexes a un camp de golf i compten amb un spa exclusiu. La resta del resort es troba dispers pel municipi de Peralada i destaca el Castell de Peralada, que compta amb restaurant i casino. La mitjana de preus (seguint la mateixa metodologia aplicada a la resta d'establiments) és de 297 €/habitació i nit.

Imatges Hotel Peralada Wine Spa & Golf



Font: Hotel Peralada Wine Spa & Golf | Hotel de luxe a l'Empordà

L'Hotel & Spa Cala del Pi se situa en una antiga masia d'estiueig rehabilitada al municipi de Platja d'Aro, en un racó rodejat de pins centenaris i amb unes vistes al mar mediterrani. L'establiment compta amb 67 habitacions i una gran zona spa, bar, sala de lectura, zona de piscina exterior amb vistes a Cala del Pi, zona *chill out*, etc., i s'erigeix com una opció ideal tant per gaudir l'estiu com per una escapa romàntica a l'hivern. La seva ubicació a la vora de la Cala del Pi, però, condicionen la política de preus de l'establiment, sensiblement superior a temporada alta que a baixa. La mitjana de preus de l'establiment se situa en 361 €/habitació i nit.

DOCUMENT PROJECT

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 143 de 333

ÒRGAN URBANISME

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EXPEDIENT

X2022003992

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella

**Imatges Hotel & Spa Cala del Pi**

Font: Web Oficial © Hotel Cala del Pi - Adults Only | Tu rincón privado en la Costa Brava

L'Hotel Monument Spa Mas Passamaner és un establiment situat en un edifici modernista dissenyat per Domènec i Montaner, rehabilitat i convertit en hotel de 5 estrelles. Ubicat a La Selva del Camp, l'hotel compta amb piscina a l'aire lliure, amplis jardins, pista de pàdel i heliport, spa, etc. Es tracta d'un establiment amb poques habitacions (22 habitacions), i dues vil·les adjacents de 2 habitacions, solàrium i piscina privada. Pel què fa als preus mitjans, l'establiment no distingeix entre temporada alta i baixa, presentant un preu de 187 €/habitació i nit.

Imatges Hotel Monument Spa Mas Passamaner

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 144 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 144 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Allela



Font: Hotel Monument Spa Mas Passamaner; Benvinguts

En el municipi de Lleida hi trobem el Finca Prats Hotel Golf & Spa un establiment de 40 habitacions que compta amb camp de golf, spa y zona wellness, entre d'altres. Tot i situar-se davant de la A-22, l'establiment es troba ben aïllat, i compta amb amplis jardins i està semi rodejat de vinyes. Pel què fa als preus mitjans, l'establiment no distingeix entre temporada alta i baixa, presentant un preu de 131 €/habitació i nit.

Imatges Finca Prats Hotel Golf & Spa



Font: Hotel Spa cerca de Barcelona. Finca Prats en Lleida - Escapadas y Eventos con encanto <https://www.maspasamaner.com/ca/>

Aquests 5 establiments de gran luxe, i incorporant l'establiment Mas Salagros EcoResort que es considera de tipologia equivalent, mostren una mitjana de 249 €/habitació i nit.

Si ens fixem ara en les xifres oficials publicades per Idescat, referent a l'*Average Daily Rate* dels hotels de 5 estrelles a Catalunya, aquest presenta una mitjana de 201 €/habitació i nit entre durant els anys 2020 i 2021. L'any 2019, el darrer any complet pre-pandèmia, aquest indicador assolía els 240 €/habitació i nit.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 145 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 145 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



Així doncs, els hotels localitzats mostren una mitjana de preus similar a la mitjana publicada per Idescat per als hotels de 5 estrelles a Catalunya.

Benchmarking hoteler a l'entorn de la MPOUM

Nom	Adreça	Categoria	Nombre Habitacions	Preu Nit
Hotel Arrey Alella (Alella)	Carrer de Charles Rivel, 6	4	37	116
Hotel Can Galvany (Vallromanes)	Avinguda de Can Galvany, 11	4	43	-
Total 4 estrelles				116
Mas Salagros EcoResort (Vallromanes)	Riera de Vallromanes, sn	5	54	151
Total 5 estrelles				151

Font: Elaboració pròpia

Benchmarking hoteler d'establiments de gran luxe a Catalunya (Barcelona exclòs)

Nom	Municipi	Categoria	Nombre Habitacions	Preu Nit
Mas de Torrent	Torrent	5	39	369
Hotel Peralada Wine Spa & Golf	Peralada	5	64	297
Hotel & Spa Cala del Pi	Platja d'Aro	5	67	361
Hotel Monument Mas Passamaner	La Selva del Camp	5	22	187
Finca Prats Hotel Golf & Spa	Lleida	5	40	132
Mas Salagros EcoResort	Vallromanes	5	54	151
Total 5 estrelles				249

Font: Elaboració pròpia

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 146 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

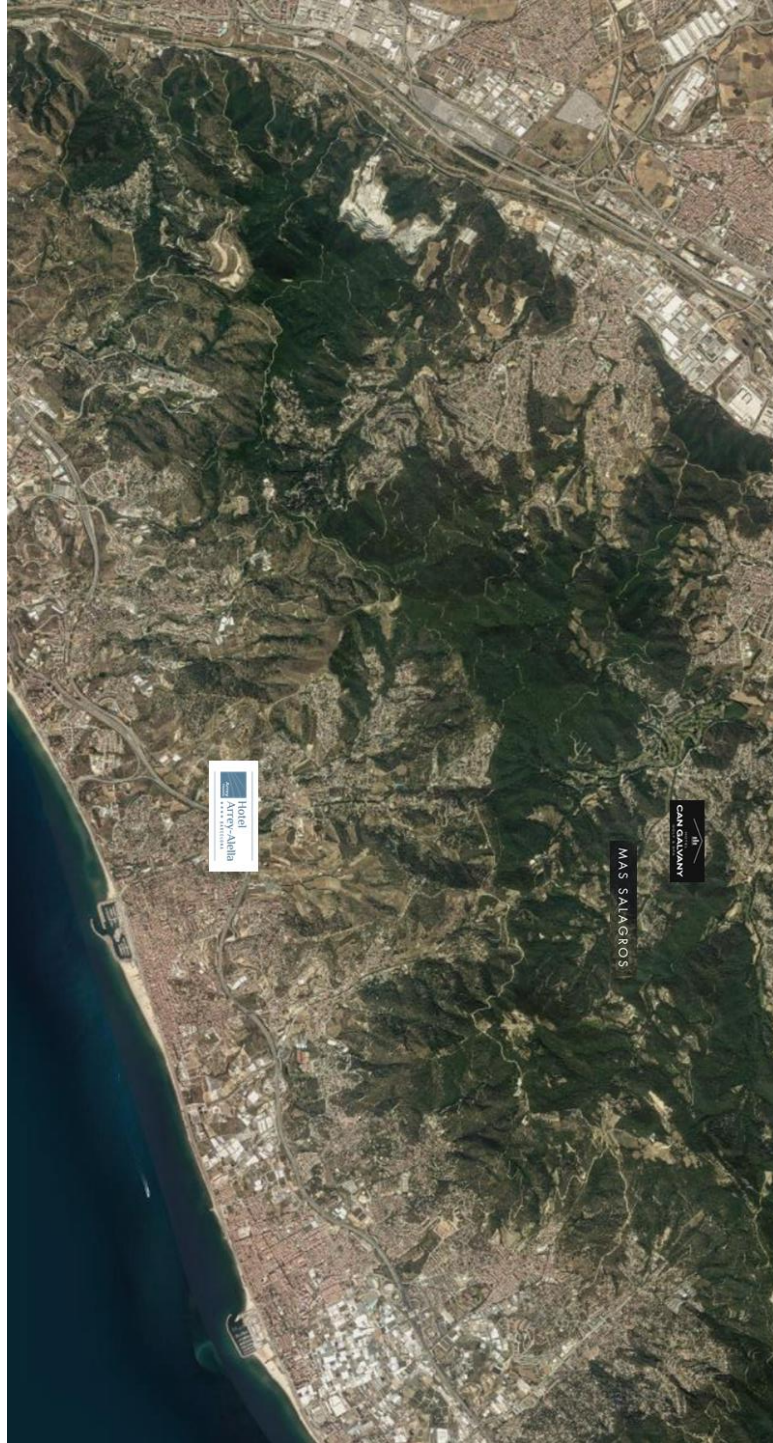
ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 146 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Font: Elaboració pròpia a partir de treball de camp



Localització dels establiments hotelers de 4 i 5 estrelles a l'entorn de la MPOUM

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'entorn del PMU 01 'Torre del Governador' i 'Passatge de Maria Estada' al municipi d'Avià

AJUNTAMENT D'AVIÀ
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 147 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

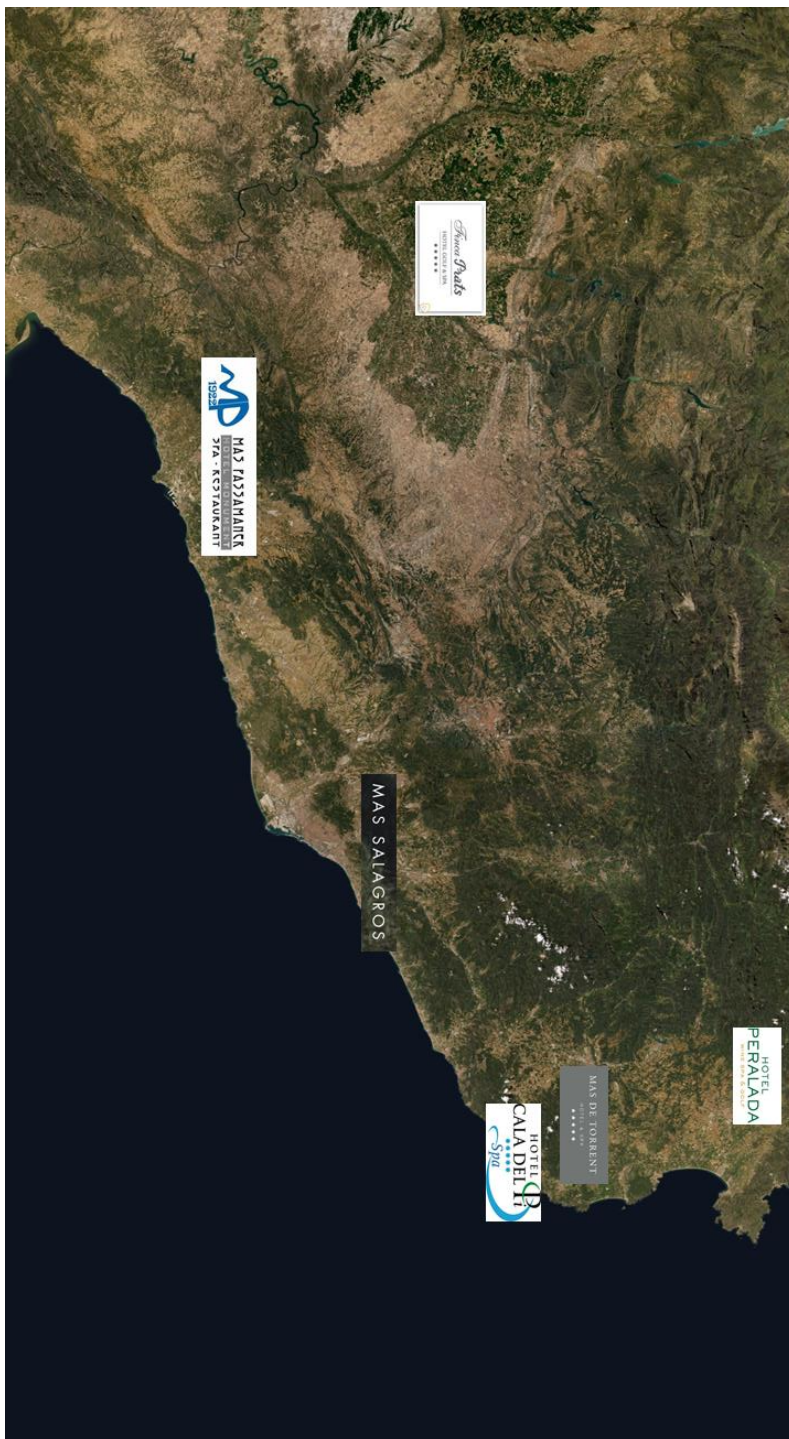
ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 147 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Font: Elaboració pròpia a partir de treball de camp



Localització dels establiments hotelers de gran luxe seleccionats a Catalunya

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPUUM de l'Àmbit del PMU 01 Torne del Governador i Passatge de Maria Estada al municipi d'Avià

AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 148 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 148 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



Tal i com ja s'ha comentat al llarg del document, l'establiment previst a la MPOUM és quelcom més que tots aquests, i esdevé un projecte únic i sense precedents a Catalunya, no essent possible trobar a Catalunya un producte que aglutini les característiques tipològiques i de serveis que es preveuen en l'establiment hotelier objecte de treball: un complex turístic on el seu objectiu principal són els serveis de benestar promovent un estil de vida saludable on, apart dels serveis vinculats a la salut, es poden fer altres activitats complementàries que busquen aquest objectiu comú. Tal i com ja hem comentat anteriorment, existeixen precedents i experiències consolidades d'aquest producte a d'altres països del món, i és aquest darrer àmbit territorial el que abordem a continuació.

A tot el territori espanyol únicament s'ha localitzat un establiment que podria comparar-s'hi, i és el *SHA Wellness Clinic*, que s'ubica a Alacant. Es tracta d'un establiment hotelier que ha creat el mètode *SHA*, mètode *wellness* sustentat en la nutrició saludable, les teràpies naturals, l'estètica avançada, el *healthy ageing*, el benestar i l'equilibri interior, i el rendiment físic.

En aquest establiment, de 93 habitacions, es fusionen en un sòl espai tota la tecnologia i experiències pròpies enfocades al benestar personal en un entorn natural idíl·lic i unes instal·lacions de gamma *premium*.

Pel què fa als preus, aquest establiment aplica un preu únic i no fa distinció entre temporada alta i baixa, i els preus €/nit depenen dels tractaments addicionals contractats. En aquest sentit, la mitjana de preus €/nit dels 3 tractaments que ofereixen i del diferent període d'estades (el preu €/nit és més econòmic conforme s'allarga el nombre de setmanes) és de 715 €/nit incloent tractaments.

Imatges SHA Wellness Clinic



Font: Sha Wellness Clinic, www.shawellnessclinic.com

A nivell estatal ja no s'ha localitzat cap altre hotel de la categoria *premium* i amb una vocació equiparable a l'establiment hotelier objecte de treball i, per trobar més exemples, cal sortir del territori d'Espanya i copsar el món global.

En aquest sentit, i més enllà de les nostres fronteres, localitzem el *Lefay Resort & Spa Lago di Garda*, que se situa al nord d'Itàlia i, concretament, al Lago di Garda.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 149 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 149 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



Aquest establiment hotelier, també de 93 habitacions, està concebut i dissenyat per promoure experiències globals de benestar i salut. Pel que fa als preus €/nit, aquest establiment aplica diferents preus segons sigui temporada alta (estiu) i temporada baixa (hivern), en un rang de preus de 769 €/nit en temporada alta a 400 €/nit en temporada baixa. La mitjana entre temporada alta i baixa se situa en els 585 €/nit (sense incloure tractaments complementaris).

Imatges Lefay Resort & Spa Lago di Garda



Font: Lefay Resort & Spa Lago di Garda

Els darrers dos establiments trobats a Europa comparables amb l'establiment previst a la MPOUM se situen a Alemanya i són els *Brenners Park – Hotel & Spa* i *el Lanserhof Tegernsee*.

El *Brenners Park – Hotel & Spa*, de 104 habitacions, se situa a la regió de Baden-Wurtemberg, a tocar de la Selva Negra i a les proximitats de la ciutat de Baden-Baden. Es tracta d'un hotel històric i de luxe, que es remunta fins l'any 1872, i que ofereix teràpies de salut i cures a llarg termini en un dels *spa* més avançats de tota Europa.

L'establiment hotelier del *Brenner Park* incorpora un programa de salut i un equip compost per especialistes i professionals que ofereix tractaments que van des de la pèrdua de pes, programes *Detox* i programes de salut i bellesa.

Pel que fa als preus, aquest establiment fa una distinció molt petita entre temporada alta (estiu) i temporada baixa (novembre) variant els preus dels 769 €/nit d'una setmana a l'agost als 659 €/nit d'una setmana al novembre. Pel que fa a la mitjana, aquesta és d'aproximadament 700 €/nit (sense incloure tractaments ni teràpies).

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 150 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



Imatges Brenners Park – Hotel & Spa



Font: Brenners Park – Hotel & Spa

El darrer establiment hotelier és el *Lanserhof Tegernsee*, que com es comentava anteriorment també se situa a Alemanya, concretament al sud de la ciutat de Munich, prop dels Alps i la frontera amb Àustria.

L'establiment hotelier the *Lanserhof Tegernsee*, de 70 habitacions, es va inaugurar l'any 2014, i va ser dissenyat per l'arquitecta Christoph Ingenhoven i el paisatgista Enzo Enea. Situat als peus dels Alps, tots els clients poden trobar a l'establiment un espai de tranquil·litat, regeneració i revitalització.

Pel què fa als preus, aquest establiment no distingeix entre temporada alta i baixa i els seus preus mitjans se situen sobre els 970 €/nit (sense incloure tractaments ni teràpies).

Imatges Lanserhof Tegernsee



DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 151 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



Font: Lanserhof Tegernsee

L'exclusivitat d'aquests hotels és tal, i la competència a nivell global tant limitada, que tots ells aposten per una política de preus destinada a rendes altes, de tal manera que el públic objectiu d'aquests establiments no és el turisme de masses. Tenint en compte, doncs, aquesta gran divergència de preus €/nit dels establiments localitzats a Europa realment comparables al proposat a l'àmbit de la Torre del Governador, les diferents teràpies i serveis que proposen, el present treball pren com a referència d'ingrés potencial aquest segment exclusiu de complex hotelier gamma *Premium* localitzats arreu d'Europa.

Així doncs, per tal de determinar el valor en venda final de l'establiment proposat per la MPOUM es parteix dels valors €/nit mitjans d'aquesta tipologia d'establiments, excloent l'establiment *SHA Wellness Clinic* degut a que el preu €/nit inclou tractaments i serveis complementaris que, en el compte d'explotació que es construirà per a determinar el valor en venda de l'ús previst en la MPOUM es considera com ingrés complementari. Així doncs, el valor €/nit mitjà dels establiments hotelers localitzats al *benchmarking* europeu se situa en 751 €/nit sense incloure tractaments.

El valor de mercat de l'establiment hotelier previst a la MPOUM es correspon amb un establiment de 98 habitacions, que resulta en una superfície mitjana per habitació amb elements comuns inclosos de 91 m²/habitació. En aquest sentit, aquest nombre d'habitacions previst és el que respon i que encaixa amb al tipus de producte comparable localitzat en els complexos hotelers singulars localitzats a Europa (en la pràctica totalitat del casos identificats, entre les 93 i les 104 habitacions).

D'altra banda, els ingressos d'un establiment com el previst no provenen solament de l'ocupació de les habitacions sinó també dels ingressos complementaris derivats d'altres fonts d'ingrés. Aquestes activitats vinculades a aquesta tipologia d'establiment hotelier són importants i s'estima que puguin representar un 30% dels ingressos generats per les habitacions.

Per tal de calcular el valor en venda de l'ús hotelier, cal tenir en compte també els nivells d'ocupació hotelera previstos. En aquest sentit, les dades d'ocupació dels establiments de 5 estrelles a Catalunya han oscil·lat entre un 65% amb anterioritat a l'esclat de la pandèmia, i un 33% l'any 2020 coincidint amb el pitjor moment de la crisi sanitària. En aquest sentit, i tenint en compte un criteri de normalitat post-pandèmica, s'aplica una taxa d'ocupació equivalent a la taxa d'ocupació del darrer any disponible dels hotels de cinc estrelles a Catalunya abans de l'esclat de la pandèmia l'any 2019 (65%).

Un altre factor important a tenir en compte per calcular el valor en venda de l'establiment hotelier previst, és el benefici brut per habitació (Ingressos per habitació – Despeses d'Explotació per habitació). En aquest sentit, cal tenir en compte que un hotel d'aquestes característiques i que opera en el mercat *Premium*, i amb uns estàndards de qualitat altíssims, acaba repercutint en unes despeses d'explotació altes, que resten marge operatiu al negoci però que són despeses necessàries per operar en aquest nivell de mercat. Així doncs, el marge operatiu es determina en un 25% dels ingressos bruts.

Tenint en compte tots els factors que determinen el valor en venda de l'establiment hotelier previst a la MPOUM que s'han anat exposant fins aquest punt, i considerant un *yield* immobiliari del sector hotelier del 7%, s'estima un valor en venda del sostre destinat a ús hotelier igual a 6.791,26 €/m² de sostre.

DOCUMENT PROJECT**ÒRGAN URBANISME****EXPEDIENT X2022003992**

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 152 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit de la PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella

**PVP ús hoteler previst MPOUM**

Superfície mitjana habitació (m²)	91
Habitacions (N)	98
€/habitació	751
Ocupació anual	65%
Ingressos any habitacions	17.461.126
Ingressos Complementaris (%)	30%
Ingressos Complementaris (€ Totals)	5.238.338
Marge Net explotació (%)	25%
Marge Net explotació (€)	5.674.866
Marge Net Impostos (€)	4.256.149
Rendibilitat	7%
Valor venda (€)	60.802.133
Valor venda (€/m² sostre)	6.791,26

Font: Elaboració pròpia Equip redactor

5. El coeficient K

Tal com es recull en el RD 1492/2011, el coeficient K:

Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

En aquest sentit, i tenint en compte l'excepcionalitat del projecte hoteler que proposa la MPOUM, el seu risc previsible, les característiques específiques de la promoció en una finca catalogada, la major component de despeses generals que porta intrínseca tant l'explotació com l'edificació i materialització del projecte, la present avaluació econòmica i financera de la MPOUM pren com a referència un factor K igual a 1,5.

6. Vc = Valor de la construcció €/m2 edificable

Pel què fa als costos d'edificació, la present avaluació econòmica i financera parteix dels pressupostos d'obra inclosos en els estudis de predimensionament de costos de l'àmbit de La Torre del Governador realitzats l'any 2018 i facilitats per la propietat, que s'estimen en uns costos totals PEC de 25.992.153 € per al desenvolupament total del projecte d'edificació, incloent els costos d'edificació d'obra nova de l'edifici teràpia spa, el nou hotel, la rehabilitació de l'edificació existent i les instal·lacions i el paisatge.

Cal tenir en compte la dificultat tècnica d'una rehabilitació com la proposada i de la materialització volumètrica i encaix paisatgístic del nou sostre proposat, que augmenten ostensiblement els costos d'edificació. Així doncs, ens trobem davant d'una edificació singular, excepcional i de gran luxe, amb uns acabats de gran qualitat i que cal integrar de tal manera que tot el conjunt de sostre, el de nova implantació i l'actual, mantinguin una identitat comuna.

Aquest cost d'edificació previstos i facilitats per la propietat fa referència a una estimació realitzada l'any 2018, motiu pel què s'ha actualitzat a dia d'avui seguint l'augment dels costos manifestat pel *Índice de costes del sector de la construcción* entre l'any 2018 i 2021, que ha estat igual al 8,7%² (25.992.153 € x 1,087 = 28.253.470 €).

² Increment del cost de construcció en edificació (residencial, no residencial i rehabilitació), ponderant mà d'obra i consum de materials, <https://www.fomento.gob.es/be/?nivel=2&orden=08000000>.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 153 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 153 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	X2022003992

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alfella



Tenint en compte que el càlcul d'aquest cost d'edificació total va referit al planejament vigent, per tal d'obtenir €/m² es divideix pels 8.053 m² previstos al planejament vigent, i equivalents a 3.508,44 €/m² (28.253.470 € / 8.053 m² = 3.508,44 €/m²).

Aquests costos, però, no inclouen les partides de despeses en seguretat i salut i altres despeses d'edificació, que s'estimen en un 2% i un 19% addicional, respectivament. Tenint en compte aquestes dues components de cost, el cost d'edificació final és equivalent a 4.258,54 €/m² construït.

Costos edificació usos urbanístics MPOUM (€/m² construït – sense IVA)

	M ² st.
Cost BASE ¹	3.508,44
Seguretat i salut (2%)	70,16
Cost PEC	3.578,60
Altres despeses d'edificació (19%) ²	679,94
Total costos edificació	4.258,54

¹ Inclou % Benefici Industrial i Despeses Generals

² Inclou els honoraris tècnics, control de qualitat, escames, Impost de construcció i obres, Taxes municipals d'obres, Actes Jurídics Documentals, Impost sobre Béns Immobles, despeses de notaria i registre.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

7. VRS = Valor de repercussió del sòl

D'acord amb els valors assignats a les diferents components del càlcul de l'aprofitament urbanístic, el VRS €/m² de sostre és igual a:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = (6.791,26 / 1,50) - 4.258,54 = 268,96 \text{ €/m}^2 \text{ st.}$$

Així doncs, el valor residual del sòl urbanitzat de la MPOUM és igual 2.408.003,37 €.

Valor Residual del Sòl urbanitzat MPOUM

Ús	V _v €/m ² sostre	K	C _c €/m ² sostre	VRS €/m ² sostre	Total sostre m ²	VRS Total €
Hotelier	6.791,26	1,50	4.258,54	268,96	8.953	2.408.003,37

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

8. Cessió aprofitament urbanístic

El punt c de l'article 43 del Text Refós del DL 1/2010, estableix que en el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

Així doncs, el percentatge de cessió d'aprofitament urbanístic d'aplicació a l'àmbit de MPOUM és del 10% de l'aprofitament urbanístic del planejament vigent més el 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic derivat de la MPOUM.

Cessió aprofitament urbanístic MPOUM

Ús	V _v €/m ² sostre	K	C _c €/m ² sostre	VRS €/m ² sostre	Total sostre m ²	VRS Total €	Cessió AU %	Cessió AU €
Hotelier planejament vigent	6.791,26	1,50	4.258,54	268,96	8.053	2.165.938,92	10%	216.593,89
Δ Edificabilitat Hotelier MPOUM	6.791,26	1,50	4.258,54	268,96	900	242.064,45	15%	36.309,67
Total MPOUM						2.408.003,37		252.903,56

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 154 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
 X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 154 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



9. Càrrega urbanística repercutible a la MPOUM

Pel què fa als costos d'urbanització de la MPOUM, segons la informació facilitada per l'equip JLP Arquitectes, el total de les despeses d'urbanització inclou les despeses d'obra urbanitzadora de la MPOUM, la indemnització de vols i activitats, les despeses de gestió i honoraris i, en el seu cas, la taxa de sanejament. Les despeses d'obra urbanitzadora del sector corresponen a la urbanització de la vialitat de 7 metres destinats a la circulació rodada i 3 metres d'espais per al vianant. El total d'aquestes partides suma un cost total de 1.287.734,64 €.

Monetització dels sistemes objecte de cessió derivats de la proposta de MPOUM

Com ja s'ha avançat al llarg del document, l'article 100.1 del TRLUC estableix que si una modificació de planejament comporta un increment de sostre edificable cal, en el sòl urbà, preveure una reserva mínima per a zones verdes i espais lliures públics de 20 m² per cada 100 m² de sostre residencial i de 5 m² per cada 100 m² de sostre d'altres usos.

En aquest sentit, l'ús hotelier s'emmarca dins el sostre d'altres usos, amb el que s'ha de preveure una reserva de 45 m² de zona verda ((900 / 100) x 5 = 45 m²). Davant de la impossibilitat de la materialització d'aquesta zona verda dins l'àmbit de la MPOUM, i seguint les indicacions d'aquest mateix article del TRLUC, que permet substituir la reserva per l'equivalent del seu valor econòmic en cas d'impossibilitat material, en el present apartat s'aborda el càlcul d'aquesta monetització.

El valor de la monetització de les cessions obligatòries de zones verdes es realitza partint del valor de repercussió de l'ús residencial, extret a partir del valor en venda mitjà de les compravendes registrades dels habitatges nous al municipi d'Alella el primer trimestre de 2002 publicat per la Generalitat de Catalunya a partir de les bases de dades dels Registradors de la Propietat i dels costos de construcció publicats pel Butlletí Econòmic de la Construcció del 1r trimestre de 2022, i seguint la fórmula establerta a l'article 22 del RD 1492/2011:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc =$$

On:

VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m² edificable de l'ús considerat.

Vv = Valor en venda en €/m² d'edificació de l'ús del producte immobiliari acabat.

K = Coeficient que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor de 1,40.

Vc = Valor de la construcció €/m² edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres, i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

Vv = Valor en venda en €/m² d'edificació de l'ús del producte immobiliari acabat

El preu de venda mitjà de les compravendes registrades dels habitatges nous al municipi d'Alella el primer trimestre de 2002 publicat per la Generalitat de Catalunya ha estat de 3.580,60 €/m² de sostre al municipi d'Alella. Tanmateix, aquest valor publicat per la Generalitat de Catalunya no inclou els elements comuns de l'edificació que, en el cas que ens ocupa es considera un rati de conversió del 0,9. És a dir, el valor en venda mig considerat al municipi d'Alella és igual a 3.222,54 €/m² de sostre amb elements comunes inclosos.

Vc = Valor de la construcció €/m² edificable de l'ús considerat

El cost de construcció és equivalent al cost de construcció publicat pel Butlletí Econòmic de la Construcció del 1r trimestre de 2022 referent a al tipologia Xalet normal (150 a 300 m²) i igual a 1.449,85 €/m².

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 155 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 155 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



Aquests costos, però, no inclouen les partides de despeses en seguretat i salut i altres despeses d'edificació, que s'estimen en un 2% i un 19% adicional, respectivament. Tenint en compte aquestes dues components de cost, el cost d'edificació final és equivalent a 1.759,83 €/m² construït.

Costos edificació ús residencial baixa densitat (€/m² construït – sense IVA)

	M ² st.
Cost BASE ¹	1.449,85
Seguretat i salut (2%)	29,00
Cost PEC	1.478,85
Altres despeses d'edificació (19%) ²	280,98
Total costos edificació	1.759,83

¹ Inclou % Benefici Industrial i Despeses Generals

² Inclou els honoraris tècnics, control de qualitat, escames, Impost de construcció i obres, Taxes municipals d'obres, Actes Jurídics Documentats, Impost sobre Béns Immobles, despeses de notaria i registre.

Font: Butlletí Econòmic de la Construcció 4rt trimestre 2021

Factor K

Es considera un coeficient igual a 1,40, tota vegada es tracta de l'ús predominant a l'entorn de l'àmbit i al municipi d'Alella.

Tenint en compte aquests comportaments de mercat, el Valor de Repercussió del Sòl (VRS) de l'ús residencial de baixa densitat és igual a 541,99 €/m² sostre:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc = (3.222,54 / 1,4) - 1.759,83 = 541,99 \text{ €/m}^2 \text{ sostre}$$

D'altra banda, l'edificabilitat mitjana de l'entorn de l'àmbit de la MPOUM extreta a partir de l'explotació de les dades cadastrals del municipi, i tot i que l'ús previst a la MPOUM és l'hoteler, respon a l'ús predominant en l'entorn més pròxim de l'àmbit (ús residencial de baixa densitat). Efectivament, tal i com es pot deduir de l'explotació de les finques cadastrals que se situen a un radi de fins a 500 metres de La Torre del Governador, l'ús principal de l'àmbit és el residencial (97% del sostre actual és residencial), i aquest té una edificabilitat neta equivalent a 0,65 m² s/st. (veure taula següent).

Explotació de les finques cadastrals que se situen a un radi de fins a 500 metres de La Torre del Governador

Ús segons cadastre	Promig edificabilitat neta (m ² s/st)	Sostre Total (m ²)	Sostre Total (%)
Residencial	0,65	152.118	97%
Agrari	0,03	2.921	2%
Industrial	0,46	261	0%
Comercial	1,61	1.110	1%
Serveis públics	0,16	740	0%
Total general	0,63	157.150	100%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Cadastre

Així doncs, tenint en compte el valor de repercussió obtingut, l'edificabilitat mitjana de l'entorn i la superfície que cal reservar de zona verda, el valor a monetitzar equival a 15.853,21 € (45 m² x 0,65 x 541,99 €/m² = 15.853,21 €). A aquest valor, però, cal afegir-li el cost d'urbanitzar aquests 45 m² de zona verda. Partint d'un cost de 30 €/m² d'urbanització de la zona verda, urbanitzar els 45 m² de reserva mínima de sòl de zona verda equivaldria a un cost de 1.350,00 €.

Tenint en compte tot el que s'ha comentat fins aquest punt, el cost total de monetització de la zona verda ascendeix a 17.203,21 €, 15.853,21 de la compra del sòl i 1.350,00 € de cost d'urbanització.

10. Valor residual del sòl brut

El valor residual del sòl brut es determina segons l'establert a l'apartat 3 de l'article 22 del RD 1492/2011 s'estableix amb la següent fórmula:

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 156 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 156 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

Tenint en compte aquests supòsits, la càrrega urbanística repercutible a la MPOUM s'estima en 1.460.877,92 €.

Costos d'urbanització derivats del PMU

	G Càrrega Urbanística ¹	TLR Taxa lliure de risc ²	PR Prima de Risc	Càrrega Urbanística Actualitzada
MPOUM	1.304.937,85	0.0395	0,08	1.460.877,92

¹ Càrrega urbanística = 1.287.734,64 + 17.203,21 €

² Taxa Lliure de Risc: Rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre 2 i 6 anys, maig 2022, Banco de España.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

El valor residual del sòl brut sense urbanitzar es calcula deduint la càrrega urbanística repercutible del valor residual del sòl urbanitzat esmentat en paràgrafs anteriors (veure taules següents). Així doncs, el valor residual del sòl brut de la MPOUM equival a 670.015,45 €.

Valor residual del sòl sense urbanitzar MPOUM (total € i €/m² sòl brut)

	VRS Urbanitzat Total €	Cessió AU Total €	Càrrega Urbanística Total €	Valor sòl brut Total €	Valor sòl brut €/m² sòl
MPOUM	2.408.003	252.903,56	1.460.877,92	670.015,45	22

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Tenint en compte tot l'exposat fins ara, la operació de la MPOUM és viable des de el punt de vista econòmic i financer tenint en compte que en cap cas la MPOUM es justifica per les plusvàlues urbanístiques assolides, sinó per l'adequació funcional d'un establiment hoteler que continuï garantint la seva viabilitat funcional en un escenari post-covid. La bondat de l'adequació de la dimensió funcional va en consonància amb uns resultats econòmics que responen al d'una explotació econòmica amb vocació de permanència en el temps i que basa la seva raó de ser en una vocació patrimonialista i de permanència en el territori, i no pas mitjançant la generació de plusvàlues urbanístiques.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 157 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 157 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit de la PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



SEPARATA: VALOR RESIDUAL DEL SÒL DEL PLANEJAMENT VIGENT

L'article 99 apartat 1 c) del TRLUC estableix la necessitat d'avaluar econòmicament la rendibilitat de l'operació, en la qual s'haurà de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Ateses les consideracions anteriors, el present document incorpora en aquest capítol la comparació del rendiment econòmic de la MPOUM segons planejament vigent i segons proposta de modificació. Atès que l'objecte del present apartat és comparar el rendiment de l'àmbit segons planejament vigent i segons proposta de MPMG, s'aplicarà la mateixa metodologia estandaritzada per a ambdós escenaris per tal d'establir criteris comparables entre ells.

Així doncs, i a partir de tot el que s'ha comentat fins aquest punt en els capítols anteriors, el valor residual del sòl urbanitzat del planejament vigent és igual 2.165.938,92 € (268,96 x 8.053 = 2.165.938,92 €).

Valor Residual del Sòl urbanitzat del planejament vigent [€ totals]

Ús	Vv	K	Cc	VRS	Total sostre	VRS
Urbanístic	€/m² sostre		m²		m²	Total
Hotelier	6.791,26	1,50	4.258,54	268,96	8.053	2.165.938,92

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

La càrrega urbanística repercutible segons planejament vigent és igual a la prevista en el PMU aprovat definitivament el mes de setembre de 2020 i igual a 1.359.931 €. Aquesta xifra s'actualitza segons l'establert a l'apartat 3 de l'article 22 del RD 1492/2011 (veure taula següent).

Càrrega urbanística segons planejament vigent

	G	TLR	PR	Càrrega Urbanística
	Càrrega Urbanística	Taxa lliure de risc ¹	Prima de Risc	Actualitzada
Planejament vigent	1.359.931	0,0395	0,08	1.522.443

¹ Taxa Lliure de Risc: Rendiment intern en el mercat secundari del deute públic entre 2 i 6 anys, maig 2022, Banco de España.

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

En base a aquests antecedents, el Valor Residual del Sòl sense urbanitzar segons planejament vigent és igual a 426.902 € (veure taula següent).

Valor residual del sòl sense urbanitzar planejament vigent (total € i €/m² sòl brut)

	VRS Urbanitzat	Cessió AU	Càrrega Urbanística	Valor sòl brut	Valor sòl brut
	Total €	Total €	Total €	Total €	€/m² sòl
MPOUM	2.165.938,92	216.593,89	1.522.442,75	426.902,27	14

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor

Cal posar de manifest que, el planejament vigent preveu un establiment hotelier de 80 habitacions, nombre d'habitacions que se situa per sota del *benchmarking* europeu realitzat de complexes hotelers i turístics comparables al que es proposa a la MPOUM (tal i com ja s'ha anat manifestant al llarg del document, aquests se situen en la pràctica totalitat del casos identificats, entre les 93 i les 104 habitacions).

Ateses els valors de sòl obtinguts tant en l'anàlisi del planejament vigent com de la proposta de MPOUM, es pot concloure que el petit escreix de valor residual del sòl brut resultant de la MPOUM respecte el planejament vigent ve estrictament motivada per donar una major cobertura a la viabilitat funcional d'un projecte hotelier que en cap cas es justifica per les plusvàlues urbanístiques assolides, sinó per la bondat d'una explotació econòmica amb vocació de permanència en el temps i que basa la seva raó de ser en una vocació patrimonialista i de permanència en el territori.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 158 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 158 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



SOSTENIBILITAT ECONÒMICA I FINANCERA DE LA MPOUM

L'article 59 del TRLUC incorpora l'informe de sostenibilitat econòmica com a document integrant del conjunt de treballs necessaris que componen la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal. Tenint en compte que l'article 96 del mateix TRLUC estableix que la modificació de qualsevol dels elements d'una figura del planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació, la present MPOUM incorpora la sostenibilitat econòmica com a part dels treballs que han de formar part del seu expedient urbanístic.

Tenint en compte aquestes premisses, el present document dona contingut a l'informe de sostenibilitat econòmica de la MPOUM, avaluant la sostenibilitat econòmica de la MPOUM des del punt de vista de les finances públiques de l'administració competent, i estimant el flux d'ingrés i despesa corrent municipal que afiorarà el desenvolupament de la MPOUM, així com els ingressos i despeses de capital municipals que comporti.

L'objectiu últim és verificar que aquesta transformació urbanística garanteix la sostenibilitat econòmica de la hisenda municipal de l'Ajuntament d'Alella via equilibri ingrés corrent – despesa corrent (balanç fiscal municipal) i equilibri via ingrés de capital – despesa de capital.

En aquest sentit, cal tenir present que la present MPOUM únicament preveu sostre d'ús hotelier i que l'àmbit de la MPOUM es troba configurat de forma majoritària per sòl privat (93%), generant d'aquesta manera molt poc impacte en manteniment d'espais lliures i viari a la hisenda municipal, fet que es posa de manifest en els paràgrafs següents.

Ingressos corrents IBI

Actualment l'àmbit de la Torre del Governador assumeix uns rebuts d'IBI equivalents a 11.602 € anuals. Aquesta xifra es considera conservadora donat que s'ha rebaixat l'IBI repercutit a aquesta finca degut al seu mal estat de conservació i, és segur que, en un futur, una vegada el complex es trobi desenvolupat i el nou sostre implantat, aquesta xifra es vegi incrementada.

Ingressos corrents IAE

El desenvolupament del PMU de la Torre del Governador també implicarà un increment dels ingressos municipals en concepte d'Impost sobre l'Activitat Econòmica. Per a calcular el futur ingrés municipal derivat d'aquest impost es parteix de la tarifa bàsica estatal de 24,88 € per habitació³, el qual s'incrementa amb un coeficient de 1,32⁴, que aplicat a les 98 habitacions previstes a la MPOUM equivalen a un ingrés anual municipal total derivat d'aquest tribut de 3.218,72 €.

Ingressos corrents ICIO

Pel què fa a l'ingrés potencial per Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) derivat de la MPOUM, aquest s'ha calculat tenint en compte els següents paràmetres extrets de l'ordenança fiscal corresponent a aquest impost indirecte (ordenança fiscal núm. 3):

- La base imposable d'aquest impost està constituïda pel cost d'execució material de la construcció, instal·lació o obra. No formen part de la base imposable l'Impost sobre el valor afegit i altres impostos anàlegs propis de règims especials, les taxes, els preus públics i altres prestacions patrimonials de caràcter públic local relacionades, si s'escau, amb la construcció, instal·lació o obra ni tampoc els honoraris de professionals, el benefici empresarial de la persona física o jurídica contractista ni qualsevol altre concepte que no integri, estrictament, el cost d'execució material.
- Tal com es disposa a l'article 9 d'aquesta Ordenança, la base imposable de l'autoliquidació prèvia o liquidació provisional a compte que s'hi regula es determinarà a partir del mòdul bàsic establert pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya per al càlcul dels drets d'intervenció col·legial per a l'any 2020, ponderat amb els coeficients correctors que tot seguit es detallen, quan el resultat obtingut sigui superior a l'import del pressupost que hagi presentat

³ Tarifa d'aplicació als Hotels de cinc estrelles gran luxe (grup 681 Servicios de hospedaje en hoteles y moteles) exposat al Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas.

⁴ Coeficient de ponderació d'aplicació a Alella per aquells negocis amb xifres de vendes netes d'entre 10 i 50 M€ (article 8 de la ordenança fiscal 11 de l'Ajuntament d'Alella).

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 159 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
 X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 159 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



l'interessat. En aquest sentit, el pressupost d'obres previstos a la MPOUM és superior a l'obtingut en aquest annex, motiu pel qual s'utilitza el PEM de la modificació.

- Tal com s'esmenta en l'article 8 de l'ordenança fiscal, el tipus de gravamen a aplicar sobre la base imposable per obtenir la quota de l'impost se situa en el 4%.
- La torre del governador compta amb una bonificació del 50% de l'import d'aquest tribut derivat del punt 6 de l'article 6 de la ordenança fiscal, que aplica aquesta bonificació a les obres de rehabilitació de les finques incloses al catàleg del POUM d'Alella.
- La quota de l'impost serà el resultat d'aplicar a la base imposable el tipus de gravamen, un cop aplicada la bonificació.

Tal com mostra la taula següent, s'estimen uns ingressos puntuals potencials de 640.785,75 € amb la totalitat del sostre proposat a la MPOUM estigui desenvolupat al 100%. Val a dir que aquest import cal considerar-lo com a estimatiu, i que no serà fins al moment d'elaborar el pressupost d'execució material de la construcció que no se'n sabrà exactament l'import.

Ingressos potencials de l'ICIO derivats de la MPOUM

Proposta MPOUM	Sostre (m ²)	PEM (€/m ² sostre)	B.I. (€)	T.I. (%)	Bonif. (%)	Total €
Hoteler	8.953	3.578,61	32.039.288,61	4,00%	50%	640.785,75

Font: Elaboració pròpia Equip redactor a partir de l'ordenança fiscal número 3 del municipi d'Alella

Pel què fa a l'estimació de l'increment de la despesa com a conseqüència del desenvolupament de la MPOUM, s'ha tingut en compte aquelles despeses en béns i serveis directament vinculades al manteniment dels sòls de cessió a la MPOUM (despesa corrent anual en servei de manteniment del verd urbà, a la neteja viària i la despesa corrent anual en servei d'enllumenat públic). Pel que fa al càlcul dels ratis econòmics corresponents de despesa, aquests s'han obtingut, quan han estat disponibles, de les magnituds publicades al *Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas (Coste efectivo de los Servicios de la entidades locales)* referents a l'Ajuntament d'Alella.

Despesa corrent manteniment verd urbà

Pel què fa a la despesa en manteniment del verd urbà, el sistema CESEL no permet extreure cap rati donat que no es disposa de la superfície total de zones verdes del municipi, motiu pel qual es parteix de l'experiència prèvia en el cost €/m² del manteniment de la zona verda. Així doncs, el cost de manteniment de la zona verda se sol situar entre 1,5 €/m² i 2,5 €/m² i, seguint el criteri de prudència, es considera un rati promig de 2,00 €/m². Tenint en compte que la zona verda de l'àmbit la conformen els 45 m² de superfície a monetitzar, una vegada l'Ajuntament hagi obtingut el sòl de zona verda on situar aquesta reserva haurà d'assumir uns costos de manteniment anuals que s'estimen en 90 €.

Despesa corrent servei neteja viària

Pel que fa a les despeses en el servei de neteja viària, aquestes s'estimen a partir de la despesa corrent actual en manteniment del viari públic (358.753 € anuals) i la superfície de viaris amb servei de neteja al municipi (114.225 m²), que deriven en un rati de 3,14 €/m². Un cop aplicat aquest rati al nou sòl de viari previst a la MPOUM, s'estima un increment de 4.516,40 € anuals en manteniment de viari.

Despesa corrent enllumenat públic

Pel què fa a la despesa en enllumenat, s'ha estimat un total de nous punts de llum de 45 a partir dels actuals (3.560 punts de llum) i de la superfície actual de viari amb servei de neteja (114.225 m²), que aflora un rati de un punt de llum per a cada 32 m² de viari. Tenint en compte que la despesa anual corrent en enllumenat públic és de 165.055,58 €, cada punt de llum origina una despesa de 46,36 €, que aplicats als nous punts de llum previstos a la MPOUM, equival a un increment de 2.077,92 € anuals per aquest concepte.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 160 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 160 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Avaluació econòmica i financera i Sostenibilitat econòmica i financera de la MPOUM de l'àmbit del PMU 01 Torre del Governador i Passeig de Marià Estrada al municipi d'Alella



Ingrés de capital

Pel què fa a l'Ingrés de capital futur vinculat directament al desenvolupament del sector, aquest es focalitza en els potencials ingressos de capital relatius a les alienacions d'inversions reals. En aquest sentit, el desenvolupament de la MPOUM comportarà cap ingrés de capital provinent de la cessió d'aprofitament urbanístic equivalent a 252.903,56 €. Tanmateix, l'Ajuntament d'Alella rebrà un ingrés de capital addicional derivat de la monetització de les reserves mínimes de zona verda de la MPOUM, que s'ha quantificat en 25.739,55 €.

Despeses de capital

Pel que fa a les despeses de capital relatives a les inversions reals, l'article 46 del TRLUC estableix que l'administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament, els quals s'hauran de cedir ja urbanitzats, fet que redueix en gran mesura les inversions municipals vinculades al procés d'execució urbanística.

Derivat dels apartats anteriors, es garanteix la sostenibilitat econòmica de la MPOUM en base a les següents conclusions:

- Pel que fa als ingressos corrents derivats dels impostos directes, assoleixen una xifra de 14.820,56 € amb la MPOUM plenament executada. Aquest ingrés corrent es pot considerar com ingrés ordinari anual derivat de l'IBI d'urbana i l'Impost sobre les Activitats Econòmiques. Pel què fa a l'IBI, l'àmbit de la MPOUM esta pagant uns tributs equivalents a 11.601,84 € per aquest concepte, que es considera que s'incrementaran en un futur tota vegada s'hagi desenvolupat la totalitat del sostre la MPOUM, mentre que s'estima un increment de 3.218,72 € anuals en concepte d'IAE.
- Els ingressos corrents puntuals derivats del desenvolupament de la MPOUM s'estimen en un total de 640.785,75 € i responen a l'ingrés provinent de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres derivats del procés d'edificació.
- Pel que fa al manteniment futur de les cessions de sistemes derivats del desenvolupament de la MPOUM, aquests s'estimen en 6.684,32 €, derivats de l'increment en manteniment de zones verdes (90 €), el manteniment de viari (4.516,40 €) i l'enllumenat (2.077,92 €).
- En termes globals, la MPOUM genera un potencial estalvi brut corrent recurrent de 8.136,24 €.

Tanmateix, el desenvolupament de la MPOUM comportarà un ingrés de capital provinent de la cessió d'aprofitament urbanístic equivalent a 233.692,58 €, i de 25.739,55 € provinent de la monetització de les reserves mínimes i obligatòries de zona verda derivada de la MPOUM, sense cap contrapartida en la despesa de capital.

**JOVER
ARMENGOL
AGUSTIN -
46205748J**

Firmado digitalmente
por JOVER
ARMENGOL AGUSTIN
- 46205748J
Fecha: 2022.12.12
20:57:02 +01'00'

Agustí Jover i Armengol
Economista, col·legiat núm. 2613

Barcelona, Desembre 2022

43729631F Firmado
MIGUEL digitalmente por
MORELL (R: A58706045) 43729631F
A58706045 (R: A58706045)
Fecha: 2022.12.12
19:57:06 +01'00'

Miquel Morell i Deltell
Economista, col·legiat núm. 9068

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 161 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 161 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

VII. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

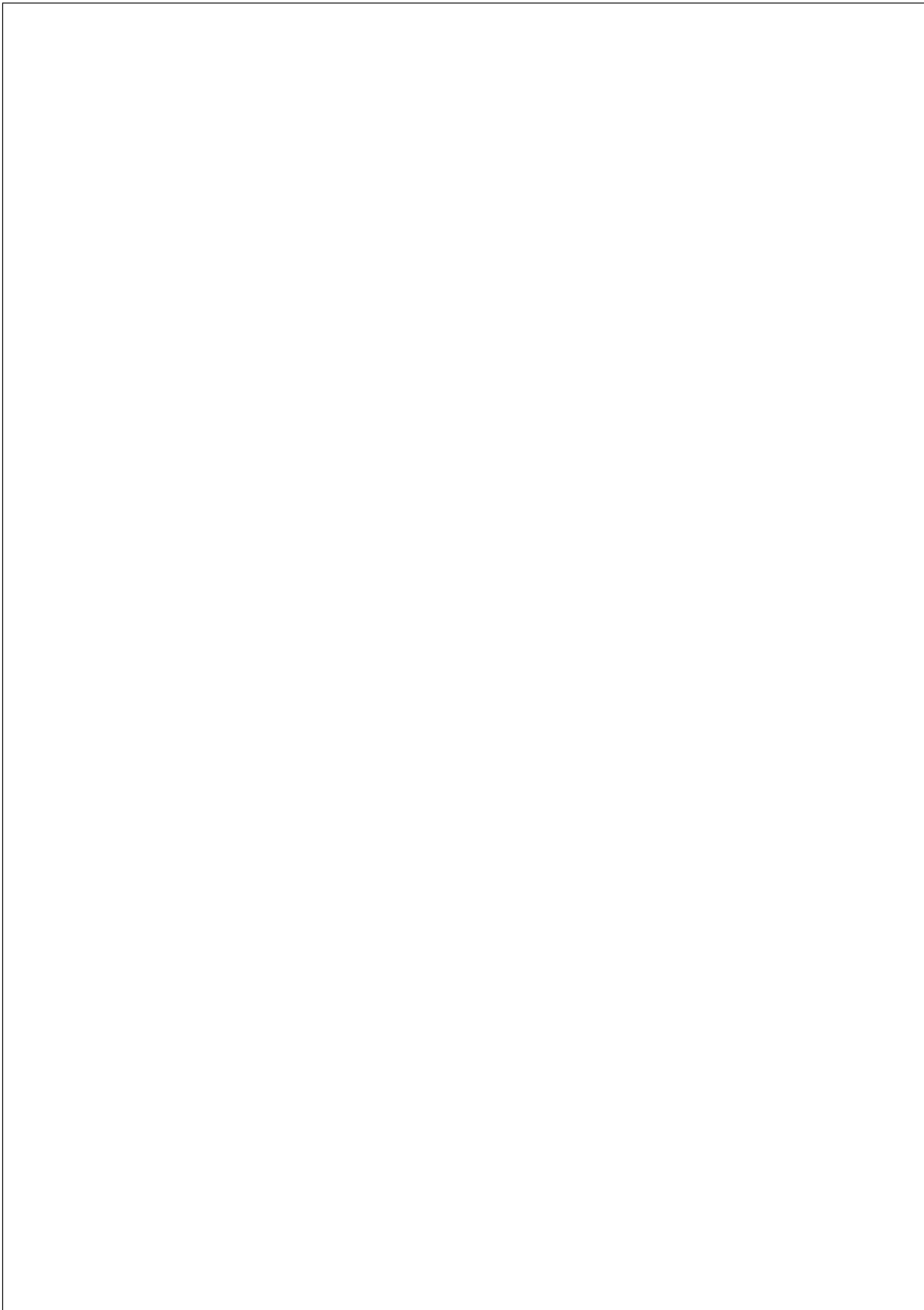
VII. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 162 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 162 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 163 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 163 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM DEL SECTOR 1 TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA, AL MUNICIPI D'ALELLA

MAIG 2022



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 164 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 164 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

ÍNDEX

1 INTRODUCCIÓ.....	3
1.1 OBJECTE DE L'ESTUDI.....	3
1.2 ÀMBIT D'ESTUDI.....	3
1.3 ANTECEDENTS.....	5
2 ANÀLISI DE LA MOBILITAT ACTUAL.....	6
2.1 DADES BÀSIQUES DEL MUNICIPI.....	6
2.2 ANÀLISI DELS DESPLAÇAMENTS.....	9
3 ANÀLISI DE LES XARXES DE TRANSPORT	14
3.1 XARXA DE VEHICLES PRIVATS MOTORITZATS	14
3.2 XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC	15
3.3 XARXA DE NO MOTORITZATS.....	22
4 PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	28
5 MOBILITAT GENERADA PELS NOUS SECTORS	29
5.1 QUANTIFICACIÓ DE LA NOVA MOBILITAT DE LA MPOUM.....	29
5.2 RESERVES D'APARCAMENT PER A TURISMES, MOTOCICLETES I BICICLETES	31
5.3 RESERVES D'ESPAI PER A CÀRREGA I DESCÀRREGA.....	32
6 IMPACTE DE LA MOBILITAT GENERADA SOBRE LES DIVERSES XARXES DE TRANSPORT	33
6.1 XARXA VIÀRIA.....	33
6.2 XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC	34
7 XARXA D'ITINERARIS.....	35
7.1 PARÀMETRES DE PLANIFICACIÓ GENERALS.....	35
7.2 XARXA D'ITINERARIS PER AL VEHICLE PRIVAT	36
7.3 XARXA D'ITINERARIS DE VIANANTS	38
7.4 XARXA D'ITINERARIS PER A BICICLETES	40
7.5 XARXA D'ITINERARIS PER A TRANSPORT PÚBLIC I COL·LECTIU.....	41
8 INDICADORS DE GÈNERE	43
9 AVALUACIÓ GENERAL DE LES PROPOSTES	44
10 SÍNTESI I CONCLUSIONS	45
11 ANNEX I. PLÀNOLS	49

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 165 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

1 INTRODUCCIÓ

1.1 OBJECTE DE L'ESTUDI

L'objecte del present estudi és la realització de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG) emmarcat en els treballs de redacció de la modificació puntual del POUM del sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella. Aquest estudi té com a objectiu definir l'oferta de transport necessària a llarg termini per a garantir la viabilitat de la nova implantació.

Aquest estudi s'ha dut a terme seguint les indicacions del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

1.2 ÀMBIT D'ESTUDI

L'estudi es desenvolupa sobre l'àmbit del Pla de Millora Urbana, que inclou dos subàmbits de manera discontinua, el pròpiament de la finca de la Torre del Governador i l'emplaçat a inici del passeig de Marià Estrada.

La superfície del subàmbit 1 és de 28.495 m²sòl i la del subàmbit 2 és de 1.964 m²sòl. La superfície total del sector sotmès a la MPOUM és de 30.459 m²sòl.

Figura 1: Àmbit d'estudi



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 166 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

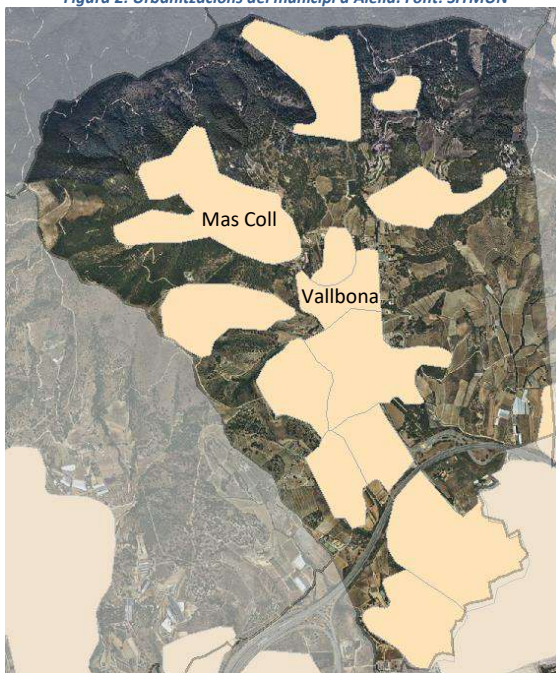
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 166 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

El sector de la Torre del Governador forma part de la urbanització Mas Coll, mentre que el tram del passeig Marià Estrada forma part de la urbanització Vallbona.

Figura 2: Urbanitzacions del municipi d'Alella. Font: SITMUN



DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 167 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

1.3 ANTECEDENTS

La Llei 9/2003 de la mobilitat estableix un nou marc que afecta a les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic i a la planificació de l'ús del sòl. Aspectes com el transport públic, les externalitats provocades per la mobilitat, tant econòmiques com ambientals, i la seguretat viària, són exigències contemplades per la normativa esmentada en el moment de realitzar els plans urbanístics. Les Directrius Nacionals de mobilitat, aprovades el 3 d'octubre de 2006, són els instruments necessaris per al compliment d'aquesta Llei.

En relació als continguts, cal subratllar que tant la pròpia llei com les Directrius determinen la necessitat d'avançar vers un model de mobilitat sostenible que garanteixi el dret de la ciutadania a l'accessibilitat en unes condicions de mobilitat segures i adequades i amb el mínim impacte ambiental possible.

DOCUMENT PROJECT**ÒRGAN URBANISME****EXPEDIENT X2022003992**

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 168 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

2 ANÀLISI DE LA MOBILITAT ACTUAL

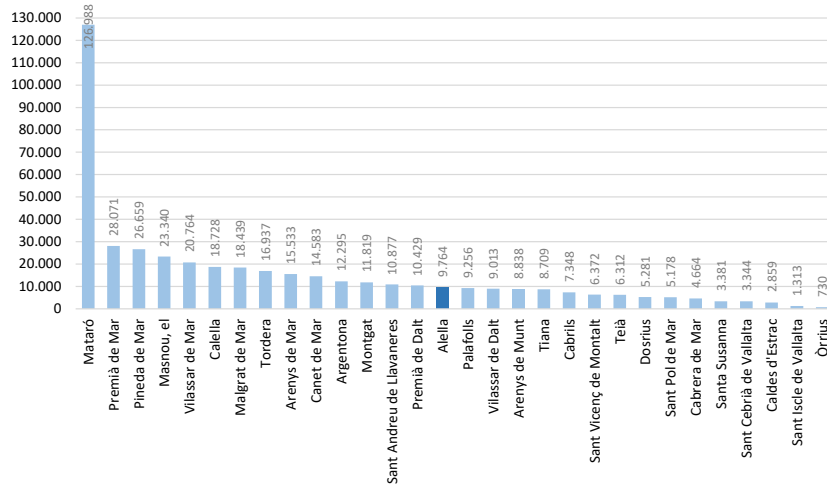
2.1 DADES BÀSIQUES DEL MUNICIPI

2.1.1 TERRITORI I POBLACIÓ

Alella té una superfície de 9,58 km² i una població de 9.764 habitants l'any 2018 (font: Idescat). Alella està situat a la part meridional de la comarca del Maresme, a poca distància de la costa. S'estén en la vessant de marina de la Serralada Litoral, sobre l'eix de la riera d'Alella.

La comarca a la qual pertany Alella, el Maresme, està integrat per 30 municipis amb una extensió total de 398,5 km² i una població de 447.824 habitants l'any 2018 (font: Idescat). El nombre de població a tots els municipis del Maresme no supera els 28.071 habitants (Premià de Mar), exceptuant la capital de comarca (Mataró) que enregistra 126.988 habitants. La població d'Alella representa el 2% del total de la comarca, i és el quinzè municipi en nombre d'habitants. Els 15 municipis més poblats de la comarca representen el 82% del total de la població, tot i que el 28% s'enregistra a Mataró.

Figura 3: Població dels municipis del Maresme (2018). Font: IDESCAT



2.1.2 ZONIFICACIÓ

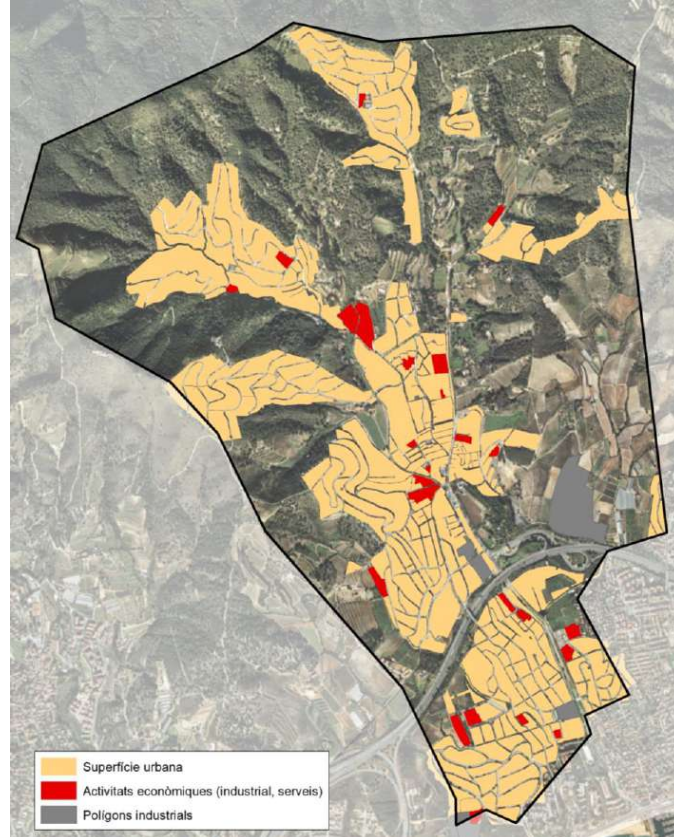
El municipi d'Alella és travessat per l'autopista C-32, que divideix el terme municipal en dues àrees ben diferenciades. Al sud la zona urbana d'Alella té continuïtat amb la del Masnou, mentre que al nord s'hi troba el centre històric, situat entre les dues rieres, el barri del Rost i la majoria de les urbanitzacions, així com la majoria dels espais oberts (sòls agrícoles i forestals).

Alella és un municipi amb una forta especialització residencial.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 169 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Figura 4: Superfície urbana i activitats econòmiques del terme municipal d'Alella Font: Elaboració pròpia



2.1.3 CENTRES D'ATRACCIÓ I GENERACIÓ DE MOBILITAT

Els principals centres d'atracció i generació de viatges són els següents:

Centres d'ensenyament: Centre de Formació d'Adults Municipal Espai Actiu, Col·legi Santa Maria del Pino, Escola Fabra, Escola La Serreta, Escola Bressol El Campanar, Institut Alella, Llar d'Infants La Caseta, Llar d'Infants Municipal Els Pinyons.

Centres administratius: l'Ajuntament, Jutjat de Pau i Registre Civil.

Equipaments sanitari assistencial: Consultori Local d'Alella (Ambulatori), el Centre Mèdic Alella, Àrea Bàsica de Salut El Masnou-Alella.

Equipaments funeraris: Cementiri i tanatori municipals.

Equipaments esportius: Camp d'Esports Municipal, Complex Esportiu Municipal, Pavelló d'Esports Municipal Abelardo Vera, Pistes d'Entrenament d'Atletisme Josep Maria Pareras, Skate park.

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 170 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Equipaments religiosos: Parròquia de Sant Feliu d'Alella.

Equipaments socio-culturals: Biblioteca Municipal Ferrer i Guàrdia, Centre Cultural Can Lleonart, Mercat Municipal, Casal de la Gent Gran Can Gaza, Can Manyé-Espai d'art i creació, Centre d'acollida d'animals de Can Magarola.

Polígons industrials: Pl. Rials, Pl. Creu de Pedra, Pl. Crison, Pl. Can Claudi, Pl. Can Teixido-Alcon Cusí.

2.1.4 MOTORITZACIÓ

Segons dades de l'Idescat, l'any 2017 el parc de vehicles del municipi d'Alella és de 8.255, repartits entre les diferents tipologies de la següent manera:

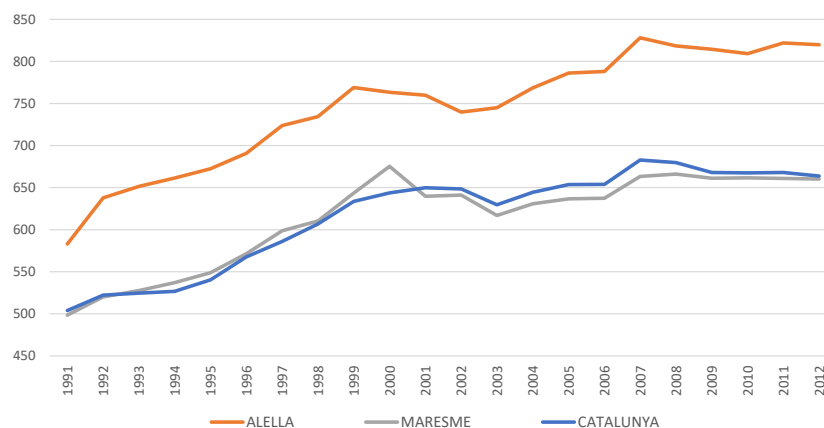
Taula 1: Distribució del parc de vehicles d'Alella l'any 2017. Font: IDESCAT

Tipologia de vehicle	Nombre	%
Turismes	5.324	64,5%
Motocicletes	1.804	21,9%
Camions i furgonetes	962	11,7%
Tractors industrials	3	0,0%
Autobusos i altres	162	2,0%
TOTAL	8.255	100,0%

L'índex de motorització d'Alella segueix la mateixa tendència catalana i comarcal situant-se per sobre d'ambdues mitjanes. En general, a Alella s'enregistra una mitjana de 128 vehicles més per cada 1000 habitants respecte a Catalunya. El Maresme presenta un índex de motorització molt similar al de Catalunya, i des de l'any 2001 es situa lleugerament per sota.

Figura 5: Evolució de l'índex de motorització a Alella, Maresme i Catalunya (1991 – 2012). Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

Índex de motorització per a cada 1.000 habitants



DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 171 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31*EMQ de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella*

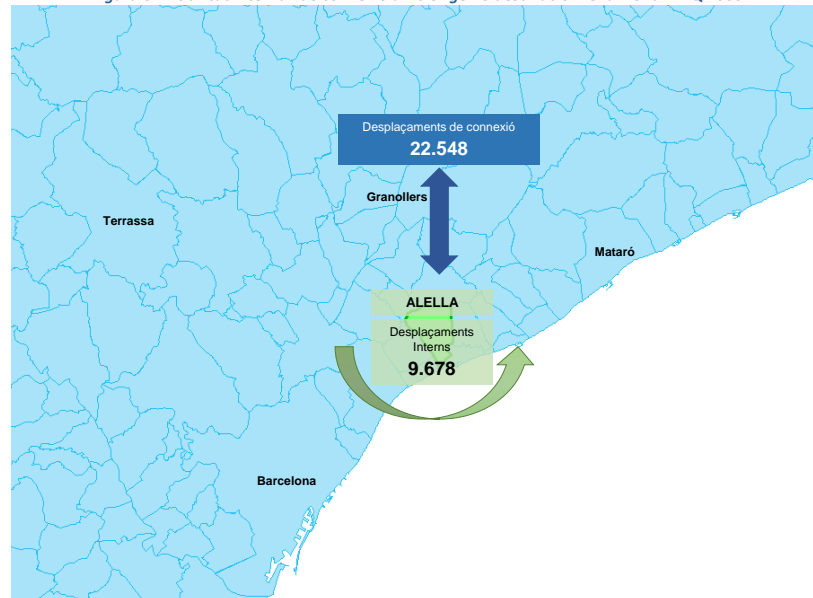
2.2 ANÀLISI DELS DESPLAÇAMENTS

2.2.1 EMQ 2006

La darrera enquesta de mobilitat disponible és l'EMQ 2006, a nivell de Catalunya. Tot i que la dada és antiga, des de l'any 2008 ençà la crisi econòmica ha provocat una disminució general de la mobilitat que fa que els volums de 2006 siguin semblants als actuals.

Segons aquesta enquesta, es realitzen en un dia laborable a Alella 32.226 viatges/dia: 9.678 viatges/dia urbans, 11.182 viatges/dia interurbans o de connexió amb origen a Alella i 11.336 viatges/dia interurbans que hi tenen destinació. És a dir, un 30,0% dels desplaçaments són interns al municipi mentre que el 70,0% són de connexió en els dos sentits.

Figura 6: Mobilitat interna i de connexió amb origen o destinació Alella. Font: EMQ 2006



La mobilitat urbana (o interna) es realitza majoritàriament amb cotxe (49,0%) seguida del a peu amb un 48,9% i a major distància la moto (1,1%) i l'autobús (1,0%). Aquesta enquesta té en compte els viatges a peu de menys de 5 minuts.

El mode més utilitzat en els desplaçaments interurbans és el cotxe (70,1%), seguit dels modes ferroviaris (9,3%), a peu (7,6%), la moto (4,7%), el bus d'empresa o escolar (4,0%), l'autobús (2,2%), la bicicleta (1,1%) i la furgoneta/camió (0,9%).

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

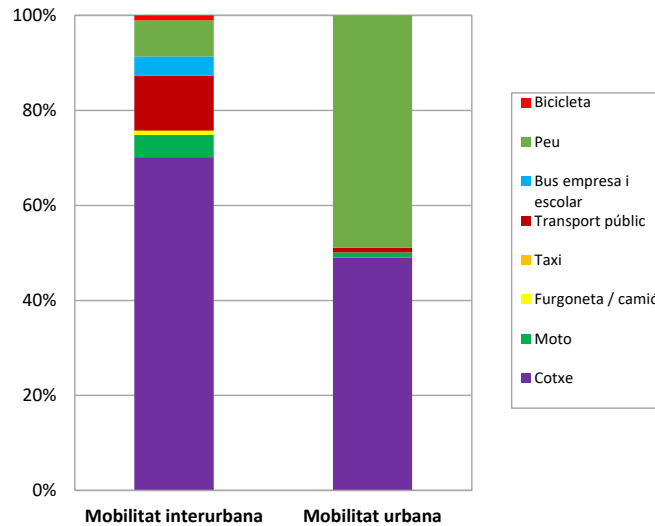
EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 172 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

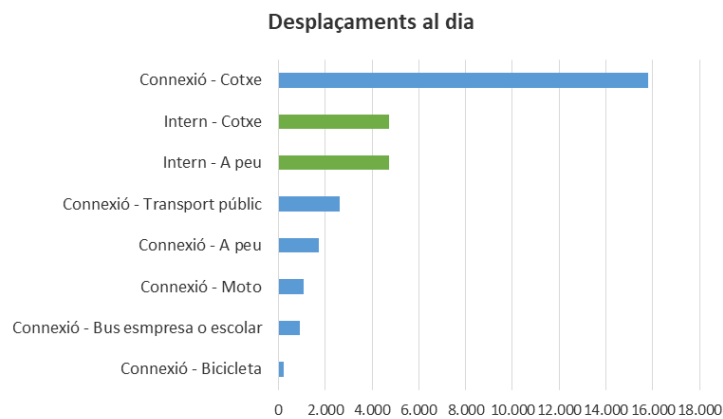
EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Figura 7: Repartiment modal de la mobilitat total d'Alella: EMQ 2006



Els desplaçaments majoritaris són els viatgers de connexió en cotxe (15.814 v/d), seguit a major distància dels viatges interns en cotxe (4.740 v/d), els interns a peu (4.735 v/d) i els de connexió en transport públic (2.610 v/d).

Figura 8: Nombre de desplaçaments per mode diferenciats entre urbans i interurbans. Font: EMQ 2006



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 173 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

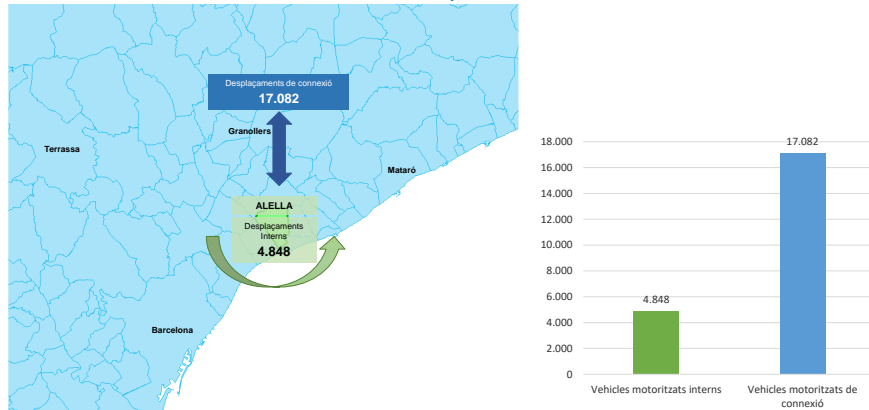
DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 173 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Figura 9: Nombre de desplaçaments en modes motoritzats (cotxe+moto+furgoneta/camió) urbans i interurbans.
 Font: EMQ 2006



En un dia laborable es realitzen a Alella 8.962 viatges/dia per motius ocupacionals (sense comptar tornades): 2.219 viatges/dia interns al municipi, 3.580 viatges/dia interurbans amb origen Alella i 3.163 viatges/dia interurbans amb destinació Alella.

La mobilitat interurbana atreta (11.366 v/d, 50,4%) i generada (11.182 v/d, 49,6%) tenen uns valors simètrics.

El 25,9% dels desplaçaments interurbans que es realitzen en un dia feiner tenen origen o destinació Barcelona, seguit del Masnou (21,9%), Badalona (12,8%), Teià (10,1%) i Premià de Mar (4,3%).

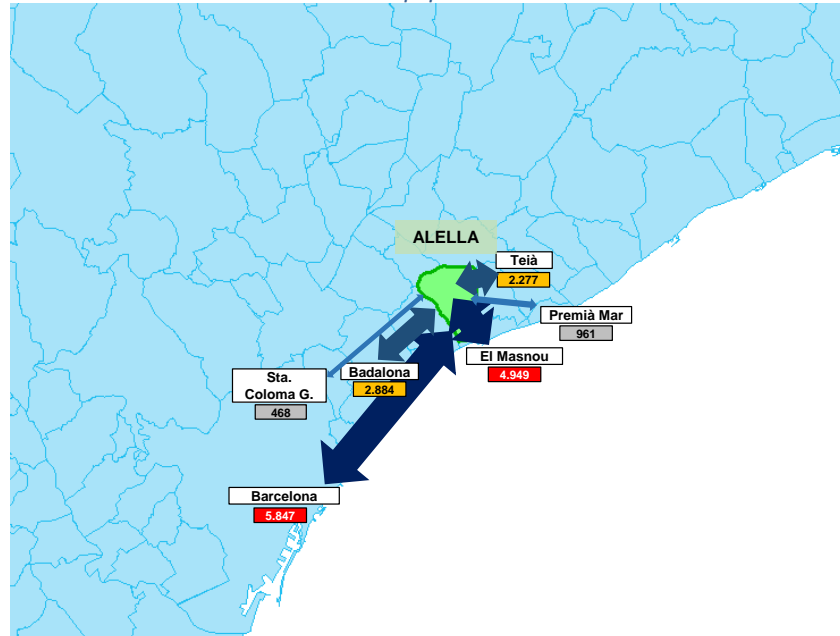
DOCUMENT PROJECT**ÒRGAN URBANISME****EXPEDIENT**

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 174 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Figura 10: Mapa dels principals fluxos de mobilitat interurbana amb origen i destinació Alella. Font: elaboració pròpia



La taula següent mostra les 8 principals relacions de connexió amb Alella, que sumen un total de 18.253 desplaçaments (80,9% dels desplaçaments interurbans en un dia feiner). La resta de relacions sumen 4.296 desplaçaments (19,1%), repartits entre 24 municipis. Aquestes 8 relacions OD més els desplaçaments interns representen el 86,7% del total de mobilitat del municipi.

Taula 2: Principals fluxos de mobilitat interurbana amb origen i destinació Alella. Font: EMQ 2006

Municipi	Desplaçaments totals dia feiner
Interns Alella	9.678
Barcelona	5.847
El Masnou	4.949
Badalona	2.884
Teià	2.277
Premià de Mar	961
Santa Coloma de Gramenet	468
Montgat	458
Vilassar de Dalt	409

Si s'analitza la distribució modal amb les cinc principals relacions s'observa com el cotxe és el mode principal en totes elles (excepte Premià de Mar) amb valors que oscil·len entre el 80,7% amb Barcelona i el 51,4% amb El Masnou. En segon mode de transport més emprat és el transport públic amb valors que oscil·len entre el 18,7% amb Badalona i el 3,6% amb El Masnou.

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

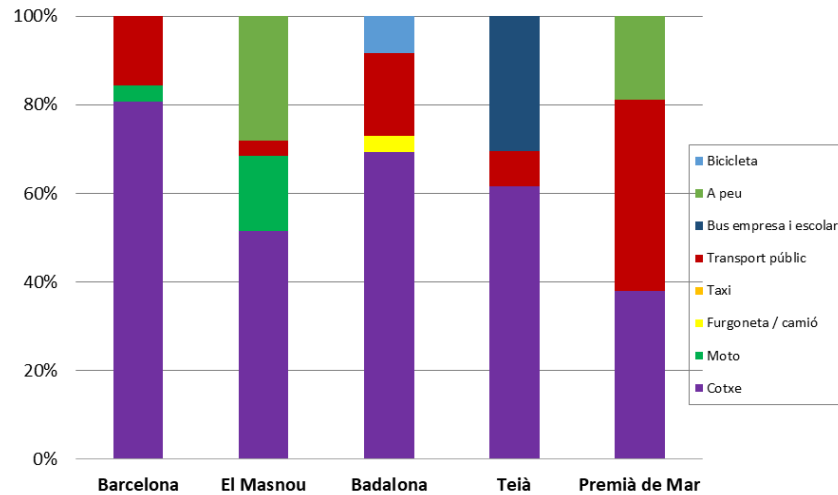
EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 175 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

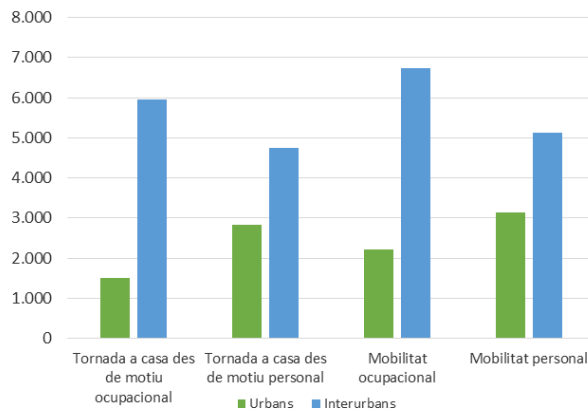
EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Figura 11: Repartiment modal dels desplaçaments entre Alella i les principals relacions de connexió (a partir de dades de l'EMQ 2006). Font: elaboració pròpia



Els motius dels viatges (urbans i interurbans) es divideixen de la següent manera:

Figura 12: Nombre total de desplaçaments per motiu (a partir de dades de l'EMQ 2006). Font: elaboració pròpia



La comparació entre la mobilitat interna i de connexió indica que la majoria dels desplaçaments interns són per motius personals (3.127 viatges/dia més 2.826 de les tornades), que representen el 61,5% de la mobilitat interna. En el cas dels desplaçaments interurbans, és la mobilitat ocupacional la que té un pes superior (6.743 viatges/dia més 5.950 de les tornades, que representen el 56,3% de la mobilitat total de connexió).

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 176 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31*EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella*

3 ANÀLISI DE LES XARXES DE TRANSPORT

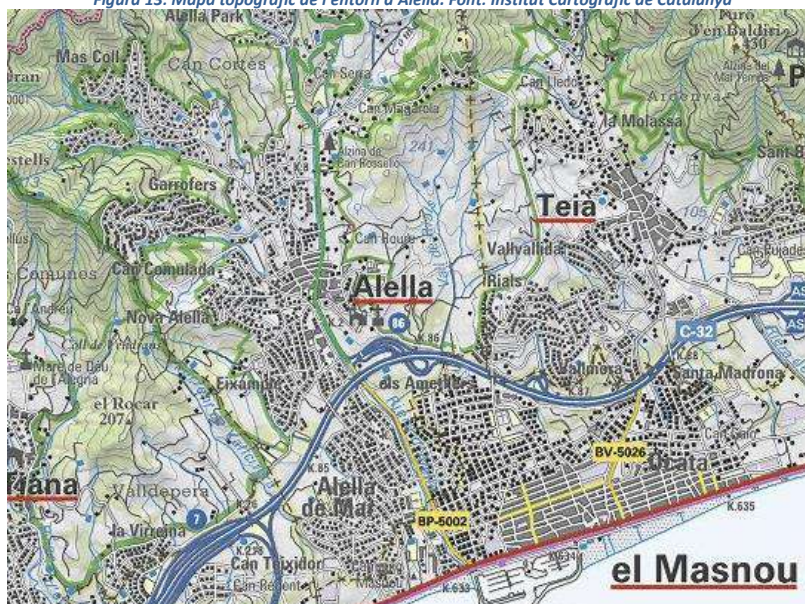
3.1 XARXA DE VEHICLES PRIVATS MOTORITZATS

3.1.1 ACCESSOS I VIES INTERURBANES

La C-32 creua el terme municipal transversalment, dividint-lo en dues àrees força diferenciades.

D'altra banda, la carretera BP-5002 és una carretera intercomarcal que connecta Granollers i el Masnou, i que travessa el terme municipal longitudinalment de nord a sud. Des de la BP-5002 es pot enllaçar amb l'autopista AP-7 al nord, amb l'N-II al sud i amb la C-32 dins del terme municipal d'Alella.

Figura 13: Mapa topogràfic de l'entorn d'Alella. Font: Institut Cartogràfic de Catalunya



3.1.2 XARXA VIÀRIA INTERNA

La BP-5002 estructura gran part de la mobilitat del municipi de nord a sud. Té un trànsit intens, amb una IMD l'any 2017 de 16.450 veh/dia al pk 0.

Complementàriament, la xarxa bàsica interna d'Alella la componen principalment les següents vies:

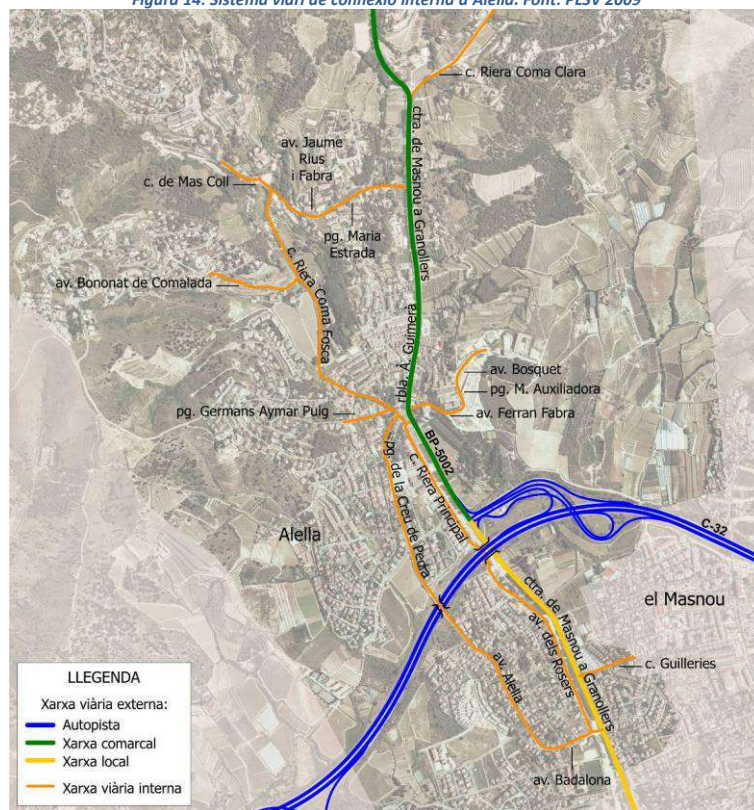
- La rambla Àngel Guimerà, tram urbà de la carretera BP-5002. Es configura com a eix principal nord – sud, dins del nucli urbà d'Alella. En aquesta via conflueix el trànsit de pas de la carretera, junt amb el trànsit intern d'Alella, i el trànsit provinent dels ramals que connecten amb els nuclis residencials d'Alella.
- La Riera Principal, amb continuïtat amb l'av. dels Rosers, amb traçat paral·lel a la ctra. PB-5002 a l'altra banda de la riera d'Alella,

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 177 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31*EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella*

- La Riera Coma Fosca, que recull la totalitat dels trànsits provinent del Nucli Can Coll, Nucli Can Comulada i Nova Alella, i part dels trànsits provinents del Nucli Eixample.
- El passeig de Marià Estrada, via transversal interna al nucli urbà, de connexió entre la ctra. BP-5002 i la Riera Coma Fosca.
- L'avinguda d'Alella
- El carrer Guilleries

L'accés a l'àmbit d'estudi es realitza o bé des de la Riera de la Coma Fosca, o bé a través de la BP-5002, del Pg. de Marià Estrada i de l'Av. de Jaume Rius i Fabra.

Figura 14: Sistema viari de connexió interna d'Alella. Font: PLSV 2009



3.2 XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC

3.2.1 AUTOBÚS URBÀ

Per Alella circulen 2 línies d'autobús urbà. Els recorreguts i l'oferta horària d'aquestes línies és la següent:

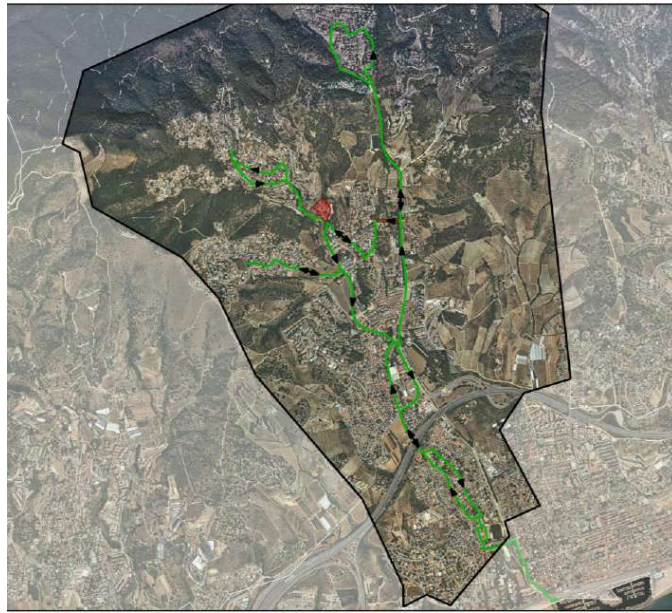
- **Alella-Circumval·lació (646):** Es tracta d'una línia circular urbana que connecta Alella i el port del Masnou. Opera de dilluns a divendres feiners, i efectua 19 expedicions; exceptuant el mes d'Agost que en realitza 14. Entre les 6:10h i les 10:30h hi ha una freqüència de pas

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 178 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

de 30 minuts; a partir de les 11:30 aquesta freqüència s'incrementa a cada hora. L'amplitud horària d'aquesta línia es de 6:10h a 20:15h.

Figura 15: Recorregut Línia Circumval·lació. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament d'Alella



- **Alella Exprés (690):** Aquesta línia connecta Alella amb el Masnou. Opera de dilluns a divendres feiners, i efectua 56 expedicions; 28 expedicions per sentit. La freqüència de pas és de 30 minuts, i l'amplitud horària del servei d'aquesta línia és de 7:00h a 20:45h en sentit Masnou i entre de 7:15h a 21:00h en sentit Alella.

Els dissabtes feiners hi ha 30 expedicions al dia; 15 expedicions per sentit. La freqüència de pas és de 30 minuts, i l'amplitud horària és entre de 8:00h a 15:15h en sentit Masnou i entre de 8:15h a 15:30h en sentit Alella.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 179 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Figura 16: Recorregut Línia Alella Exprés. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament d'Alella



Les dues línies d'autobús urbà donen servei a l'àmbit d'estudi en l'entorn immediat; la parada més propera es situa a la cruïlla entre l'Avinguda de Jaume Rius Fabra i el carrer Riera Coma Fosca.

Figura 17: Recorreguts Línies autobus urbà. Font: Elaboració pròpia



3.2.2 SERVEI DE TAXI A DEMANDA

Des del 2010 Alella compta amb un servei públic de taxi a demanda per tal de facilitar la mobilitat i l'accessibilitat als serveis bàsics des de tots els veïnats del municipi. Per tenir accés al servei cal efectuar la reserva amb antelació.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 180 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Aquest servei està subvencionat per l'Ajuntament, ja que cada trajecte efectuat té un cost de 2€ pel sol·licitant i de 4€ més per l'Ajuntament.

Per poder utilitzar aquest servei cal estar empadronat al municipi i les persones majors de 65 anys i les persones amb discapacitat (física o sensorial) tenen un ús il·limitat, mentre que la resta de persones poden utilitzar el servei 6 vegades a l'any.

Aquest servei està operatiu de dilluns a divendres (no festius) entre les 7h i les 20h del vespre, i els desplaçaments que fa són entre el domicili de la persona sol·licitant i diversos punts del municipi com ara:

- Consultori Local
- Complex Esportiu Municipal
- Can Lleonart
- Can Gaza
- Plaça de l'Ajuntament
- Jutjat de Pau
- Comissaria de la Policia Local
- Parades d'autobús del municipi (inclosa Port Masnou)



3.2.3 AUTOBÚS INTERURBÀ

Per Alella circulen 3 línies d'autobús interurbà; 2 durant el període diürn gestionades per Sagalés i una durant el període nocturn gestionada per Moventis.

Les línies diürnes que transcorren per Alella són les següents:

- **Línia E19 (Vilanova-Vallromanes-Alella-Barcelona):** Aquesta línia transcorre per 5 municipis; Vilanova del Vallès, Vallromanes, Alella, El Masnou i Barcelona; i efectua 14 parades en sentit Barcelona (des d'Alella 11 parades) i 12 parades en sentit Vilanova del Vallès (fins Alella 4 parades, exceptuant la última expedició diària).

Aquesta línia ofereix 21 expedicions en sentit Barcelona de dilluns a divendres feiners (exceptuant el mes d'Agost) amb una amplitud horària entre les 6:15h i les 22:45h. De les

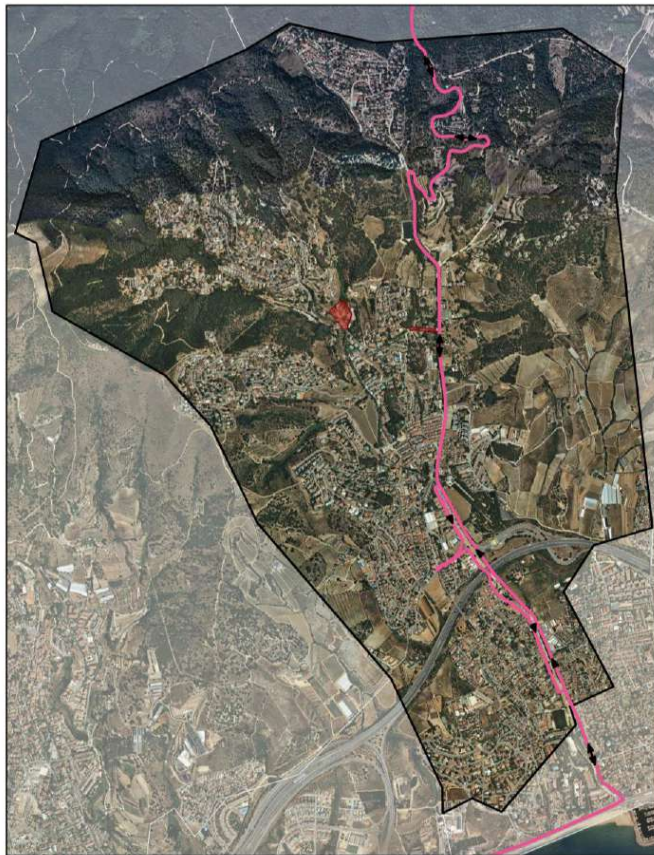
DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 181 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

21 expedicions, 14 inicien el seu recorregut a Alella. Durant els caps de setmana, festius i el mes d'agost, es realitzen 15 expedicions entre les 7:25h i les 20:30h. De les 15 expedicions, 9 inicien el seu recorregut a Alella.

Aquesta línia ofereix 21 expedicions en sentit Alella/Vilanova del Vallès. De dilluns a divendres feiners (exceptuant el mes d'Agost) hi ha una amplitud horària entre les 7:10h i les 23:35h. De les 21 expedicions, 14 finalitzen el seu recorregut a Alella. Durant els caps de setmana, festius i el mes d'agost, es realitzen 15 expedicions entre les 8:15h i les 21:15h. De les 15 expedicions, 9 finalitzen el seu recorregut a Alella.

Figura 18: Recorregut Línia autobús interurbà E19. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Sagalés



- **Línia 648 (Teià-El Masnou-Alella-Barcelona):** Aquesta línia transcorre per 4 municipis; Teià, El Masnou, Alella i Barcelona; i efectua 10 parades en sentit Barcelona (des d'Alella 5 parades) i 9 parades en sentit Teià (fins Alella 4 parades).

Aquesta línia ofereix 9 expedicions en sentit Barcelona de dilluns a divendres feiners amb una amplitud horària entre les 6:45h i les 21:30h. Els dissabtes feiners hi ha 5 expedicions entre les 9:00h i les 20:45h. En sentit contrari, hi ha 9 expedicions entre les 7:30 i les 22:15h. Els dissabtes hi ha 5 expedicions entre les 9:45h i les 21:30h.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 182 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 182 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

La resta de dies aquesta línia no circula.

Figura 19: Recorregut Línia autobús interurbà 648. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Sagalés



La línia nocturna que dona servei a Alella és la següent:

- **N81 (Barcelona - Vilassar de Dalt):** Aquesta línia dona servei a 8 municipis; Barcelona, Alella, El Masnou, Teià, Premià de Mar, Vilassar de Mar, Cabrils i Vilassar de Dalt.

Les nits de diumenge a dijous hi ha dues expedicions des de Barcelona; una a les 00:45h i una a les 2:45h. De Barcelona a Alella hi ha 19 minuts. En sentit contrari hi ha 2 expedicions, una que surt des d'Alella a les 00:04h i un altre que surt de Vilassar de Dalt a les 1:37h i passa per Alella a les 2:04h.

Les nits de divendres i dissabtes hi ha 4 expedicions des de Barcelona, amb una freqüència de pas d'1 hora entre les 00:45h, a les 3:45h. De Barcelona a Alella hi ha 19 minuts. En sentit contrari hi ha 4 expedicions amb una freqüència de pas d'1 hora entre les 23:37h, a les 2:37h.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 183 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

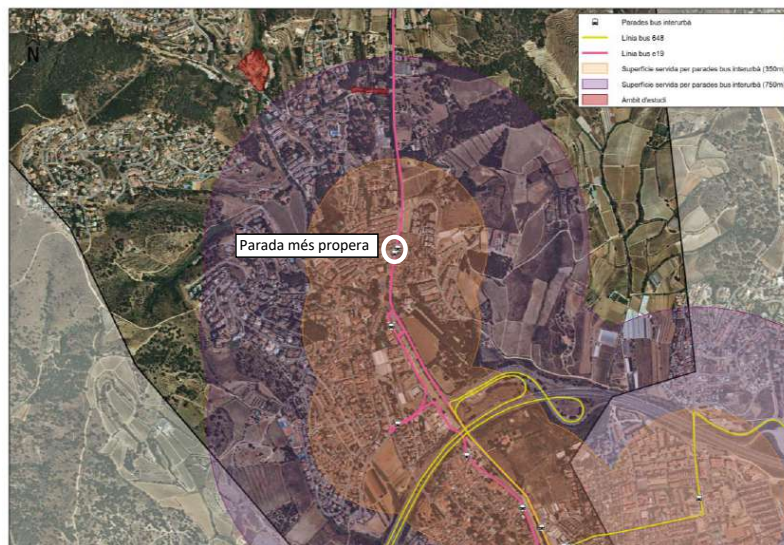
EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Figura 20: Recorregut Línia autobús interurbà N81. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Sagalés



De les dues línies d'autobús interurbà que donen servei a Alella, cap dona servei a l'àmbit d'estudi. Tot i així, la línia e19 passa molt a prop de l'àmbit d'estudi i la parada més propera està a 800m de l'àmbit d'estudi.

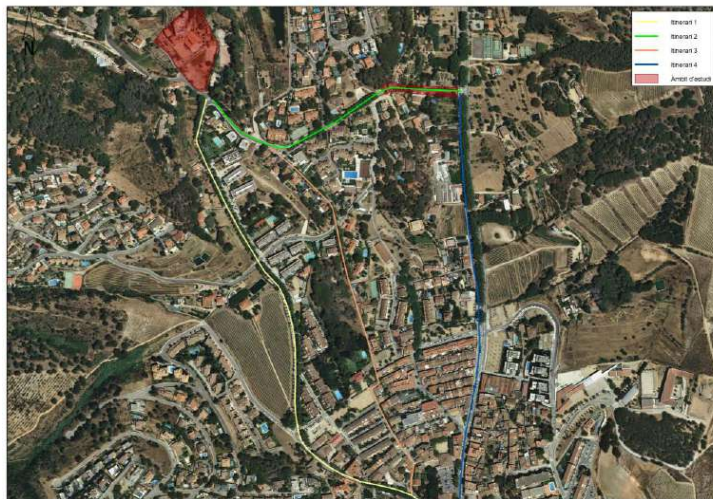
Figura 21: Recorreguts Línies autobús interurbà. Font: Elaboració pròpia



DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 184 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31*EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella***3.3 XARXA DE NO MOTORITZATS****3.3.1 XARXA DE VIANANTS**

El sector es troba emmarcat dins la trama urbana del Mas Coll. En la major part dels vials ubicats en l'entorn de l'àmbit d'estudi, els vehicles privats poden circular a 30 km/h; exceptuant alguns punts on s'especifica la circulació a 20km/h.

Per accedir a l'àmbit d'estudi a peu, des del centre del municipi (Ajuntament) es pot fer a través de diversos itineraris.

Figura 22: Itineraris de vianants d'accés a la Torre del Governador**ITINERARI 1**

El carrer Riera Coma Fosca té dos carrils de circulació i una vorera ampla i segura (superior a 1,5metres) a la banda est i una vorera intermitent a la banda oest, exceptuant el tram per sota l'avinguda de Bononat de Comalada, on la vorera de l'oest és continua i té una amplada útil inferior a 1 metre. En l'extrem nord (prèviament a la intersecció amb l'Av. Jaume Rius i Fabra) les dues voreres tenen amplades útils insuficients (inferiors al metre) (a l'entorn de la parada d'autobús).

El carrer Riera Coma Fosca disposa de passos de vianants segurs i accessibles; alguns d'ells elevats.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 185 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31*EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella**Figura 23: Carrer de Riera Coma Fosca**Figura 24: Carrer de Riera Coma Fosca**Figura 25: Parada de l'autobús a la rotonda de la Torre del Governador***ITINERARI 2**

A l'inici del passeig de Marià Estrada, a la cruïlla amb l'Avinguda Sant Josep de Calassanç, no hi ha voreres ja que es un tram estret de doble sentit amb una única plataforma, tant per a vehicles com per a vianants. Passat aquest primer tram, el carrer passa a tenir dos carrils i una vorera de més de 2,5m a la banda nord. Al sud hi ha una vorera d'uns 2 metres que separa la calçada central de la calçada lateral, tot i que en alguns casos ocupada per vehicles que hi estacionen a sobre.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 186 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

A la cruïlla del passeig de Marià Estrada amb l'Avinguda de Jaume Rius i Fabra, i a la cruïlla amb el Torrent de Vallbona, hi ha pas de vianants, però sense guals. A l'encreuament amb el carrer Ramon Berenguer III el Gran no hi ha cap pas de vianants.

Figura 26: Passeig de Marià Estrada. Tram estret de doble sentit



Figura 27: Passeig de Marià Estrada



Figura 28: Passeig de Marià Estrada cruïlla amb carrer Ramon Berenguer III el Gran (esquerra). Passeig de Marià Estrada cruïlla amb l'Avinguda de Jaume Rius i Fabra (dreta)



A la cruïlla del passeig Marià Estrada amb l'Avinguda de Jaume Rius i Fabra la vorera s'estreny en el costat nord passant a tenir en alguns trams una amplada útil d'1,4 metres. La presència de passos de vianants permet creuar de forma segura tot i que no sempre disposen de guals rebaixats. Un dels passos de vianants està elevat per a reduir la velocitat.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 187 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

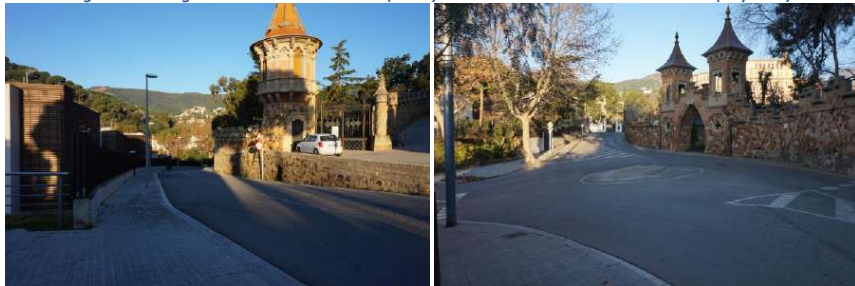
EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Figura 29: Cruïlla del passeig de Marià Estrada amb l'Avinguda de Jaume Rius i Fabra



El tram de l'Avinguda de Jaume Rius i Fabra que dona accés directe a l'àmbit d'estudi, compta amb 2 carrils de circulació (un per cada sentit) amb una velocitat màxima de 30km/h i té una vorera d'uns 2 metres a la banda sud. En la intersecció amb el carrer Riera Coma Fosca únicament es localitza un pas de vianants en aquest darrer carrer, per continuar l'itinerari de vianants per la vorera de la banda sud de l'Av. Jaume Rius i Fabra.

Figura 30: Avinguda de Jaume Rius i Fabra (dreta). Rotonda de la Torre del Governador (esquerra)



ITINERARI 3

En el nucli urbà el recorregut s'inicia a través del carrer Balmes, que és d'un únic sentit (nord) i té un cordó d'aparcament a la banda oest. En un primer tram, la vorera oest té una amplada útil d'uns 1,4 metres i la vorera est d'1 metre. A partir del carrer de Santa Eulàlia, el carrer Balmes s'estreny i totes dues voreres passen a tenir una amplada inferior al metre. Hi ha un petit tram d'uns 25 metres per sota del carrer de les Escoles Pies, on la secció del carrer Balmes és molt estreta, dificultant el pas de vehicles. En tot el carrer no hi ha cap pas de vianants.

Figura 31: Carrer Balmes



Posteriorment l'itinerari segueix pel Passeig d'Antoni Borrell el qual, els primers 200 metres són en plataforma única, i al nord del carrer Dr. Mas de Xaxars, l'espai es distribueix entre la calçada

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 188 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

i voreres a les dues bandes. Des del carrer Mas de Xaxars fins al Passeig de Marià Estrada hi ha una vorera ampla de més d'1,5 metres a la banda l'est i una vorera intermitent a l'oest. Únicament a la cruïlla amb el carrer Mas de Xaxars hi ha un pas de vianants tot i que sense guals rebaixats.

Figura 32: Passeig d'Antoni Borrell



Figura 33: Passeig d'Antoni Borrell amb carrer Mas de Xaxars



ITINERARI 4

L'Avinguda Sant Josep de Calassanç és un carrer pacificat senyalitzat amb la S-28 i amb una velocitat limitada a 20km/h. A través d'aquest itinerari està senyalitzat amb pintura un carril bici en el sentit contrari a la circulació motoritzada. Aquesta avinguda disposa d'un espai segregat pel vianant no urbanitzat a la banda est, mentre que la banda oest, només hi ha vorera en el tram on hi ha accessos a habitatges (a l'entorn de la cruïlla amb el carrer Verdaguer).

Figura 34: Avinguda Sant Josep de Calassanç



DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 189 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

3.3.2 XARXA DE BICICLETES

A través de l'Avinguda Sant Josep de Calassanç, eix de prioritat invertida i regulat amb la senyal S-28, està senyalitzat amb pintura un carril bici en el sentit contrari a la circulació motoritzada.

Figura 35: Avinguda Sant Josep de Calassanç



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 190 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 190 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

4 PROPOSTA D'ORDENACIÓ

La modificació puntual del POUM a la Torre del Governador i passeig Marià Estrada es redacta en desenvolupament del què disposa el planejament general del municipi per a aquest àmbit.

La modificació puntual del POUM, per tal d'aturar la creixent problemàtica de degradació i pèrdua de valors arquitectònics i paisatgístics detectada a l'entorn de la Torre del Governador, pretén, com a objectiu principal, revitalitzar l'àmbit mitjançant la rehabilitació i posada en valor que necessàriament ha d'aportar la incorporació de nova activitat, sempre però, sent respectuosa aquesta amb la riquesa patrimonial que representa el conjunt pel municipi.

En aquest sentit, els objectius del Pla de Millora Urbana són els següents:

- Mantenir l'edifici i potenciar els usos i activitats més enllà dels que tradicionalment ha allotjat la Torre del Governador per facilitar la seva conservació, tot respectant i ampliant les determinacions del Catàleg de patrimoni.
- Establir la relació d'usos admesos amb una clau de zona específica que es correspon amb la singularitat i la complexitat de les característiques i dimensió de la finca.
- Conservar els elements protegits, arquitectònics i naturals, de tal manera que el conjunt edificat i els espais lliures continuïn essent un indret de referència del poble d'Alella.
- Establir el límit potencial adequat de sostre i la seva localització tant en relació a l'edificació existent com a la possibilitat de noves edificacions integrant-lo en tot moment a l'entorn paisatgístic on s'emplaça.
- Millorar la connectivitat i la mobilitat de l'entorn amb l'afectació i urbanització d'un tram del passeig Marià Estrada.
- Garantir la reserva de places d'aparcament mínimes, soterrades o en superfície dins del recinte de la Torre del Governador en compliment de la normativa del POUM, així com la millora de les vies interiors per on s'hi ha d'accedir i la disposició de les pertinents àrees de càrrega i descàrrega a l'interior de la finca.

El projecte preveu desenvolupar un hotel de luxe de 5 estrelles amb una capacitat de 98 habitacions i una clínica – spa de "benestar mental". Es preveu, doncs, que el complex estigui enfocat a estàncies motivades per a millorar la salut i el benestar.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 191 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
 X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 191 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

5 MOBILITAT GENERADA PELS NOUS SECTORS

5.1 QUANTIFICACIÓ DE LA NOVA MOBILITAT DE LA MPOUM

La quantificació de la nova mobilitat generada per les diferents activitats i usos del sòl previstos a la modificació puntual del POUM es calculen a partir de les ràtios mínimes de viatges/dia que s'indiquen a l'Annex I del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Els ràtios de viatges generats per dia que marca el Decret 344/2006, de 19 de setembre, són els següents:

Taula 3: Ràtios mínimes de viatges generats/dia (amb tornades incloses). Font: Decret 344/2006, de 19 de setembre

Ús d'habitatge	El valor més gran dels dos següents: 7 viatges/habitatge o 3 viatges/persona
Ús residencial	10 viatges/100 m ² de sostre
Ús comercial	50 viatges/100 m ² de sostre
Ús d'oficines	15 viatges/100 m ² de sostre
Ús industrial	5 viatges/100 m ² de sostre
Equipaments	20 viatges/100 m ² de sostre
Zones verdes	5 viatges/100 m ² de sòl

Tanmateix, en aquest cas es tracta d'un espai on es desenvoluparà una activitat específica associada a un Resort Hotelier com a centre de benestar i salut, de manera que la mobilitat generada s'estimarà a partir d'hipòtesis, prenent de referència les previsions contemplades en el projecte de la Torre del Governador.

L'hotel disposarà de 98 habitacions, que es considerarà que són dobles i que estan ocupades al 100% (per restar al costat de la seguretat). Es preveu un tipus de turisme dirigit a la salut, amb una estada estàndard d'una setmana, que és la durada que pot durar el tractament.

No es preveu que el client surti del recinte atès que l'objecte de la seva visita és realitzar un tractament de salut. Malgrat que a l'interior del recinte es preveu un circuit de passejada, en algun cas es possible que els clients surtin a fer un passeig per l'entorn (es consideraran distàncies curtes, com per exemple fins al nucli d'Alella).

El viatge d'anada i tornada (check-in i check-out) es preveu que es realitzi sempre amb vehicle privat.

En el cas que el conjunt dels hostes fes el check-in el mateix dia (situació més restrictiva) representaria un total de 196 viatges/dia en un sentit que es realitzarien en cotxe.

Pel que fa als treballadors, segons dades disponibles de grups hotelers, la ràtio de treballadors per habitació es fixa en funció dels serveis que ofereix i de la seva categoria; en aquest cas, es considerarà una ràtio de 2 treballadors/habitació atès que es tracta d'un hotel de luxe on es preveuen un gran nombre de serveis. Aplicant aquesta ràtio al nombre d'habitacions (89) i posteriorment, la ràtio de l'ATM de l'RMB de 1,0345 viatges/dia en un sentit per treballador, resulta un total de 406 viatges/dia en ambdós sentits per mobilitat ocupacional.

D'altra banda, l'hotel comptarà amb un servei de restaurant i servei d'spa, ambdós oberts al públic en general.

En el cas del Restaurant, es preveu una capacitat per a 66 comensals; principalment seran clients de l'hotel però potser també hi ha la possibilitat d'oferir sopars al públic en general. Es

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 192 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 192 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

farà la hipòtesis que el 30% de la capacitat són clients no allotjats a l'hotel, de manera que realitzaran 40 viatges/dia en els dos sentits.

En el cas de l'spa, també tindran accés clients no allotjats en l'hotel. Atès que no es disposa de cap previsió, es farà la hipòtesi que aquesta àrea té una capacitat per a 30 persones (a partir de la superfície destinada a la piscina, d'uns 150 m², es considera un espai per persona de 5 m²). En aquest cas, també es farà la hipòtesi que el 30% de la capacitat són clients no allotjats a l'hotel, de manera que realitzaran 18 viatges/dia en els dos sentits.

Per tant, en la situació més restrictiva considerada es preveuen un total de 428 desplaçaments/dia d'accés a l'hotel i 232 desplaçaments/dia de sortida.

Taula 4: Generació i atracció de viatges al dia

ÚS	Viatges/dia accés	Viatges/dia sortida
Hostes	196	0
Treballadors	203	203
Restaurant	20	20
Spa	9	9
Total	428	232

Pel que fa a la distribució territorial, es considerarà que el conjunt dels clients realitzaran desplaçaments de connexió. En el cas de la mobilitat ocupacional, es prendrà de referència l'EMQ 2006, que indica que el 30% són desplaçaments interns i el 70% restant de connexió.

Pel que fa al repartiment modal, es considerarà que el conjunt dels clients accediran amb vehicle privat. En el cas dels treballadors, es considerarà el repartiment modal extret de l'EMQ 2006:

Taula 5: Repartiment modal per a la mobilitat ocupacional

Àmbit	Vehicle privat	Transport públic	No motoritzats
Urbans	50,1%	1,0%	48,9%
Interurbans	75,8%	15,5%	8,7%

Per tant, el nombre de desplaçaments per modes de transport és el següent:

Taula 6: Distribució modal del viatges/dia en sentit anada (Accés)

	Àmbit	Vehicle privat	Transport públic	No motoritzats
Treballadors	Urbans	30	1	30
	Interurbans	108	22	12
Clients	Interurbans	225	0	0
	Totals	363	23	42

Taula 7: Distribució modal del viatges/dia en sentit tornada (Sortida)

	Àmbit	Vehicle privat	Transport públic	No motoritzats
Treballadors	Urbans	30	1	30
	Interurbans	108	22	12
Clients	Interurbans	29	0	0
	Totals	167	23	42

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 193 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
 X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 193 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

5.2 RESERVES D'APARCAMENT PER A TURISMES, MOTOCICLETES I BICICLETES

Les reserves mínimes d'aparcament de vehicles (turismes, motocicletes i bicicletes) situats fora de la via pública són les següents segons el Decret 344/2006:

Taula 8: Reserves mínimes d'aparcaments de vehicles. Font: Decret 344/2006, DGPT.

Ús d'habitatge	Turismes	Motocicletes
	Màxim valor de: 1 plaça/habitatge, 1 plaça per 100 m2 de sostre o fracció	Màxim valor de: 0,5 plaça/habitatge, 1 plaça per 200 m2 de sostre o fracció
Nova estació ferroviària	5 places/30 places ofertes de circulació	5 places/30 places ofertes de circulació

L'espai mínim per plaça de turismes és de 4,75 x 2,4 m, i per motocicleta 2,20 x 1,00 m.

Taula 9: Reserves mínimes d'aparcaments de bicicletes. Font: Projecte de Decret, DGPT.

Ús d'habitatge	Màxim valor de 2 plaça/habitatge, 2 plaça per 100 m2 de sostre o fracció
Ús comercial	1 plaça/100 m ² sostre o fracció
Ús d'oficines	1 plaça/100 m ² sostre o fracció
Ús industrial	1 plaça/100 m ² sostre o fracció
Equipaments docents	5 plaça/100 m ² sostre o fracció
Equipaments esportius, culturals i recreatius	1 plaça/100 places d'aforament de l'equipament
Zones verdes	1 plaça/100 m ² de sòl

El Decret 344/2006 no determina l'obligatorietat de fer una reserva de places d'aparcaments per a turismes i motocicletes per a usos diferents al residencial. Tanmateix, el projecte de la Torre del Governador sí que en preveu (veure capítol 7.2.2).

Respecte a l'aparcament per a bicicletes, es farà una estimació en funció de la demanda estimada en aquest mode. Del capítol anterior s'extreu que seran 42 desplaçaments al dia en 1 sentit els que es realitzaran en modes no motoritzats. Suposant que la bicicleta representa el 15% d'aquests, la demanda en bicicleta serà de 7 viatges/dia i sentit. Per tant, es fa la proposta de fer una reserva inicial de 10 places d'aparcament fora calçada per a bicicletes i en cas que en un futur la demanda d'aquest mode de transport s'incrementés, s'augmentaria progressivament l'oferta.

D'altra banda, pel que fa a l'aparcament de vehicles i motocicletes, resulta necessari el compliment del Reial Decret 1053/2014 en relació a les dotacions mínimes de l'estructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics en edificis o aparcaments de nova construcció i en vies públiques, o com a mínim deixar la seva preinstal·lació d'acord amb el que preveu el Reial Decret 1053/2014.

En la disposició addicional primera s'estableixen les dotacions mínimes de l'estructura per a la recàrrega del vehicle elèctric en edificis o estacionaments de nova construcció i en vies públiques:

1. En edificis o estacionaments de nova construcció s'haurà d'incloure la instal·lació elèctrica específica per a la recàrrega dels vehicles elèctrics, executada d'acord amb el que estableix la referida (ITC) BT-52, "Instal·lacions amb fins especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics", que s'aprova mitjançant el Reial Decret 1053/2014, amb les següents dotacions mínimes:

a) En aparcaments o estacionaments col·lectius en edificis de règim de propietat horitzontal, s'haurà d'executar una conducció principal per zones comunitàries

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 194 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
 X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 194 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

(mitjançant, tubs, canals, safates, etc.), de manera que es possibiliti la realització de derivacions fins a les estacions de recàrrega ubicada a les places d'aparcament, tal com es descriu en l'apartat 3.2 de la (ITC) BT-52,

b) en aparcaments o estacionaments de flotes privades, cooperatives o d'empresa, o els d'oficines, per al seu propi personal o associats, o dipòsits municipals de vehicles, les instal·lacions necessàries per a subministrar a una estació de recàrrega per cada 40 places i

c) en aparcaments o estacionaments públics permanents, les instal·lacions necessàries per a subministrar a una estació de recàrrega per cada 40 places.

2. A la via pública, s'han d'efectuar les instal·lacions necessàries per a donar subministrament a les estacions de recàrrega ubicades a les places destinades a vehicles elèctrics que estiguin previstes en el plans de mobilitat sostenible supramunicipals o municipals.

5.3 RESERVES D'ESPAI PER A CÀRREGA I DESCÀRREGA

El Decret 344/2006 indica que convé preveure a les noves implantacions unes condicions mínimes consistents a delimitar zones del viari destinades a la distribució urbana de mercaderies, establir quins comerços han de disposar de molls de càrrega i descàrrega que els permetin fer aquestes operacions al seu interior, i establir un mínim de superfície comercial dedicada a magatzem amb la finalitat que les operacions de càrrega i descàrrega no es multipliquin.

Article 6.3 del Decret 344/2006

En el cas d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a plans urbanístics s'ha de tenir en compte que, per aconseguir una distribució àgil i ordenada de les mercaderies a l'interior dels nuclis urbans, aquests contemplin les següents reserves de places de 3 x 8 metres a la xarxa viària per a càrrega i descàrrega de mercaderies:

a) Ús comercial: 1 plaça per cada 1.000 m2 de superfície de venda o 1 plaça per cada 8 establiments.

b) Ús d'oficines: 1 plaça per cada 2.000 m2 de sostre.

No es fa una reserva mínima de places de càrrega i descàrrega atès que no es preveu l'ús comercial ni d'oficina. Tanmateix, l'activitat desenvolupada en la Torre del Governador implicarà operatives de càrrega i descàrrega de mercaderies, que es preveu que es realitzin a l'interior del recinte.

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

6 IMPACTE DE LA MOBILITAT GENERADA SOBRE LES DIVERSES XARXES DE TRANSPORT

6.1 XARXA VIÀRIA

Per avaluar l'impacte de la nova mobilitat en cotxe sobre la xarxa viària es suma la nova mobilitat generada al trànsit actual i s'estima la nova intensitat horària punta aplicant el factor d'hora punta resultant. Un cop s'obté la intensitat horària màxima es determina el nivell de servei, és a dir, el grau de fluïdesa o de congestió del trànsit per una carretera o carrer.

La nova mobilitat en vehicle privat s'ha comptabilitzat en 363 viatges/dia en sentit anada i en 167 viatges/dia en sentit tornada. Per a la mobilitat ocupacional s'aplicarà una ocupació del vehicle d'1,2 persones/vehicle mentre que per la mobilitat personal (clients) l'ocupació considerada serà de 2 persones/vehicle.

Amb tot, resulta un increment total de 357 vehicles/dia en els dos sentits: 227 vehicles en sentit anada i 129 en sentit tornada.

Taula 10: Mobilitat generada i atreta en vehicle privat

		Vehicles /dia	
		Anada	Tornada
Treballadors	Urbans	25	25
	Interurbans	90	90
Clients	Interurbans	112	14
	Totals	227	129

Taula 11: Mobilitat generada i atreta en vehicle privat: urbans i interurbans

	Vehicles /dia	
	Anada	Tornada
Urbans	25	25
Interurbans	202	104

S'ha realitzat un aforament direccional en la intersecció del carrer Riera Coma Fosca i l'Av. Jaume Rius Fabra de 8-9h. Els resultats mostren, d'una banda, unes intensitats horàries d'entre els 120 i 180 vehicles/hora, i d'altra banda, una tendència superior a utilitzar la Riera Coma Fosca com a itinerari d'entrada i sortida a l'àmbit del Mas Coll.

La distribució horària de la nova mobilitat generada i atreta dependrà del tipus d'usuari. Es fan les següents hipòtesis:

- La mobilitat dels hostes es distribuirà homogèniament al llarg del tot el dia (10 – 20h)
- La mobilitat dels clients del restaurant es concentrarà en horari vespre – nocturn (8-24h)
- La mobilitat dels clients de l'spa es distribuirà homogèniament al llarg del tot el dia (10 – 20h)
- La mobilitat dels treballadors es distribuirà en funció dels torns de treball (6-14h; 14-22h; 22-6h).

Així doncs, l'increment horari de vehicles és el següent:

- Els 98 vehicles/dia (1 sentit) dels hostes representaran 10 vehicles/hora.
- Els 10 vehicles/dia/sentit dels clients del restaurant representaran 3 vehicles/hora/sentit.
- Els 5 vehicles/dia/sentit dels clients de l'spa representaran 1 vehicle/hora/sentit.
- Els 115 vehicles/dia/sentit dels treballadors representaran 38 vehicles/hora/sentit.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 196 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	X2022003992

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Suposant la situació més restrictiva en la que coincideix la mobilitat horària dels treballadors amb la dels hostes i els clients de l'spa (a les 14h), l'increment horari és de 49 vehicles/hora en sentit anada i 39 vehicles/hora en sentit sortida (89 vehicles/hora en els dos sentits).

No es preveuen, per tant, problemes de capacitat viària atès que d'una banda, aquest increment horari de vehicles és poc significatiu i, d'altra banda, els dos carrers d'accés a l'àmbit d'estudi tenen un excipient de capacitat superior al 80% (suposant una capacitat teòrica de 1.500 veh/dia per a un carrer 1+1).

6.2 XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC

La nova demanda en transport públic i col·lectiu s'ha estimat en 45 viatgers/dia en els dos sentits, pràcticament tots interurbans. Es tracta de demanda ocupacional que es distribuirà entre els 3 torns considerats, de manera que l'increment de la demanda horària serà de 16 viatgers/hora en els dos sentits (6+6).

Es preveu que aquest increment sigui absorbit per la línia 646 (Alella Circumval·lació) i la línia 690 (Alella Exprés), amb una oferta conjunta de 3 expedicions l'hora i una capacitat estimada en 120 places (50 places pels vehicles de la línia 690 i 20 places pel vehicle de la línia 646), de manera que l'increment horari representa un 13% de l'oferta i, per tant, únicament per ocupacions de càrrega màxima superiors al 87% es podria donar un dèficit de capacitat.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 197 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 197 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

7 XARXA D'ITINERARIS

7.1 PARÀMETRES DE PLANIFICACIÓ GENERALS

El Decret 344/2006 fa les següents recomanacions referents a les diferents xarxes de transport:

Article 4

Directrius per elaborar els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a la planificació:

4.1 *En l'elaboració dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han de tenir en compte els paràmetres següents:*

a) L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable amb la senyalització corresponent a zona 30, d'acord amb el que estableix el Reglament general de circulació, ha de ser de 10 metres.

b) L'amplada mínima dels carrers planificats com a xarxa bàsica en sòl urbanitzable, així com dels trams de carretera definits com a trams urbans, ha de ser d'11 metres.

c) L'amplada mínima dels carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari de la xarxa bàsica de bicicletes han de tenir una amplada addicional de 2 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà a l'establert als apartats anteriors.

d) Els carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari per al transport públic han de tenir una amplada addicional de 5 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles. En cas contrari, s'atendrà al que estableixen els apartats anteriors.

e) El pendent màxim dels nous carrers en sòl urbanitzable no ha de superar el 8%, i només en casos excepcionals, degudament justificats, pot arribar fins al 12%.

En qualsevol cas, el pendent del 8% no serà acceptable per a llargades superiors a 300 metres. Cas que es superi aquesta llargada, es construiran espais de descans amb pendent màxim de 2% que contingui, com a mínim, un cercle d'1,5 metres de radi.

La construcció d'escales a la via pública resta condicionada a què hi hagi un itinerari alternatiu adaptat a la normativa d'accessibilitat. Quan l'itinerari alternatiu sigui desproporcionat en temps i/o recorregut, d'acord amb el que estableix la citada normativa, es construiran ascensors o elements elevadors segurs i accessibles.

f) El pendent màxim dels itineraris per a bicicletes no pot superar, amb caràcter general, el 5%. Només en supòsits excepcionals, degudament justificats, aquest pendent pot arribar al 8%.

g) La previsió de places per a aparcament de bicicletes i de vehicles inclosa en els instruments de planejament urbanístic s'ha d'ajustar a les reserves mínimes establertes als annexos 2 i 3 d'aquest Decret, respectivament.

4.2 *En l'elaboració dels estudis es poden proposar, en base a condicionants geomètrics, pel conjunt d'un àmbit i en coherència amb els sectors continguts o amb base a les característiques*

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 198 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 198 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

de l'entorn, paràmetres diferents als fixats en l'apartat anterior, sempre que es justifiqui que es compleixen els objectius de sostenibilitat de la mobilitat i la normativa d'accessibilitat.

7.2 XARXA D'ITINERARIS PER AL VEHICLE PRIVAT

7.2.1 CRITERIS DE DEFINICIÓ DE LA XARXA D'ITINERARIS

Article 18

Xarxa bàsica per a vehicles

18.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han d'establir una xarxa d'itineraris per a vehicles, d'acord amb els criteris i requisits que s'estableixen en aquest article.

18.2 La xarxa bàsica per a vehicles prevista en els estudis d'avaluació de la mobilitat generada ha d'assegurar la **connectivitat amb els indrets on es generin el major nombre de desplaçaments** i com a mínim els següents:

a) **Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans i altres nodes de transport col·lectiu.**

b) **Equipaments comunitaris com equipaments sanitaris, educatius, culturals i administratius.**

18.3 La xarxa bàsica per a vehicles ha de ser **continua** i, si s'escau, ha de procurar assegurar la continuïtat dels itineraris amb la dels municipis veïns.

7.2.2 PROPOSTA D'ITINERARIS

Es preveuen 3 punts d'accés viari a l'interior del recinte de la Torre del Governador, de manera que s'utilitzarà un o altre en funció del tipus d'usuari. Són els següents:

- Accés principal per a clients (hostes): es realitzarà a través del camí de Martorelles, al nord de l'àmbit. Per aquest punt es realitza el check-in (arribada) i el check-out (sortida), atès que és aquí on es localitza la recepció. Un servei de valet s'encarrega de l'estacionament dels vehicles dels hostes en la zona d'aparcament.
- Accés directe a l'aparcament dels clients: els hostes ja allotjats en l'hotel que efectuïn algun desplaçament a l'exterior durant la seva estància a l'hotel utilitzaran aquest punt d'accés / sortida on s'ubica l'aparcament de clients, a través de l'Av. Jaume Rius i Fabra, a la banda oest de l'àmbit. Aquest punt també és l'accés principal de mercaderies i personal.
- Accés a l'spa: es realitza a través del carrer del Greny, al sud de l'àmbit; es tracta d'un accés independent a la zona d'spa del recinte. Els clients de l'spa no allotjats a l'hotel accediran per aquest punt; un servei de valet s'encarrega de l'estacionament dels vehicles dels clients de l'spa en la zona d'aparcament auxiliar.

Així doncs, tota la mobilitat de càrrega i descàrrega dels usuaris i de les mercaderies de la finca de la Torre del Governador es produiran a l'interior del recinte.

D'altra banda, la MPOUM inclou també el subàmbit Estrada, corresponent al tram del Passeig Marià Estrada entre la carretera BP-5002 i la caserna de la comissaria. Es tracta d'un tram d'uns 140 metres de doble sentit amb una secció entre façanes d'uns 6 metres. Actualment està

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 199 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 199 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

regulat amb prioritat pels vehicles que surten en sentit BP-5002 (per tal de facilitar una sortida més ràpida a la policia en cas d'emergència). Tanmateix, la trajectòria corba del tram més proper a la comissaria fa que no hi hagi visibilitat entre els dos punts d'accés, de manera que un vehicle pot accedir-hi des de l'oest i trobar-se un vehicle en sentit invers que ja està a mig tram i, per tant, que hauria de fer marxa enrere més de 50 metres.

Com s'ha esmentat en capítols anteriors, s'ha observat una tendència a que l'itinerari principal d'accés a la urbanització de Mas Coll s'efectuï a través del carrer Riera Coma Fosca. Això es deu, d'una banda, perquè la gran part dels desplaçaments interurbans s'efectuen des del sud de la BP-5002 atès que disposa de millor connectivitat amb la xarxa viària interurbana de gran capacitat, i d'altra banda, perquè és l'itinerari més curt pels desplaçaments amb origen-destí el nucli urbà d'Alella.

El carrer Riera Coma Fosca és un eix amb continuïtat longitudinal que delimita el nucli urbà per la banda oest i connecta amb la BP-5002 al sud del nucli urbà, i que forma part de la xarxa estructurant de la mobilitat a l'interior del municipi.

Són els desplaçaments amb origen l'eix de la C-17 i de l'entorn de Granollers els que potencialment accedeixen per la banda nord de la BP-5002 atès que representa l'itinerari més curt en termes de temps (tot i que la diferència no és molt significativa).

Seguint aquest comportament es preveu que la gran part dels vehicles amb destinació a la Torre del Governador es canalitzin principalment a través del carrer Riera Coma Fosca. Per tal de reforçar-lo com a eix principal d'accés al futur hotel es proposa localitzar senyalització vertical d'orientació, concretament en l'encreuament de la BP-5002. D'aquesta manera, el trànsit interurbà (provinent del sud) amb destinació a l'hotel es canalitzaria a través del carrer Riera Coma Fosca evitant d'aquesta manera el pas pel Pg. Marià Estrada, i diluint la seva funció d'eix d'accés des de la BP-5002.

També es proposa localitzar senyalització vertical d'orientació pels vehicles procedents del nord de la BP-5002 per tal que es canalitzin a través del carrer Riera Coma Fosca, malgrat l'itinerari sigui una mica més llarg, amb l'objectiu d'evitar l'increment de vehicles que utilitzen el Pg. Marià Estrada com a itinerari d'accés a l'hotel.

Complementàriament a la proposta de senyalització vertical d'orientació es fan propostes alternatives per al tram del Pg. Marià Estrada, en el que la MPOUM preveu ampliar la secció fins als 10 metres:

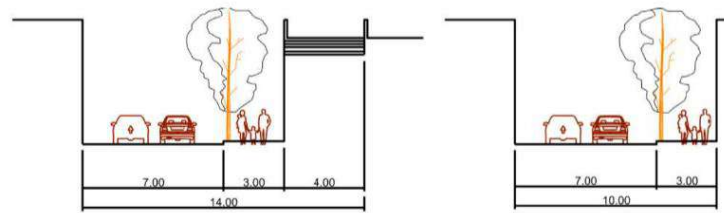
- Mantenir el doble sentit de circulació destinant 7 metres a la mobilitat motoritzada i 3 metres a la mobilitat dels vianants.
- Mantenir el doble sentit de circulació destinant dos carrils de circulació rodada de 3,5 metres cadascun i regular-ho semafòricament. A l'estar regulat mitjançant un semàfor es garanteix la seguretat viària atès que no circularan simultàniament vehicles en els dos sentits. En aquest cas, per tal de garantir una sortida ràpida a la policia en cas d'emergència es proposa instal·lar tecnologia que permeti a la policia modificar les fases semafòriques en cas de necessitat.
- Reconvertir aquest tram a sentit únic (sentit sortida BP-5002), excepte bus per tal de no afectar el recorregut de la línia Alella – Circumval·lació (646). En aquest cas, per tal de garantir la seguretat viària en els moments de pas de l'autobús, malgrat que es tractaria únicament de 2 expedicions/hora entre les 6:10 – 10:30h i d'1 expedició hora de les 11:30 – 20:15h, també es podria regular semafòricament (si únicament es destinés un

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 200 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

carril de circulació a la mobilitat motoritzada): quan l'autobús accedeixi al Pg. Marià Estrada es fica en vermell l'accés pels vehicles procedents de l'oest (la resta del temps el semàfor estarà de color verd).

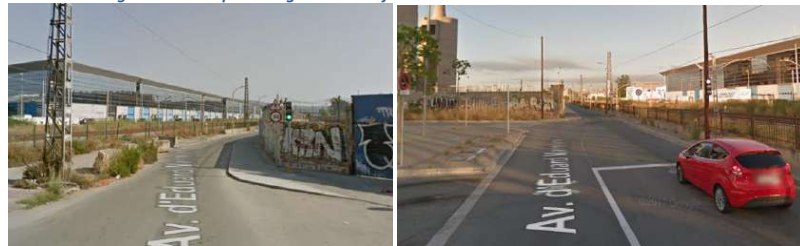
Figura 36: Secció de 10 metres proposada



Secció de 14 metres del POUM vigent / PMU

Secció de 10 metres proposada

Figura 37: Exemple de regulació semafòrica del doble sentit a Sant Adrià del Besòs



7.3 XARXA D'ITINERARIS DE VIANANTS

7.3.1 CRITERIS DE DEFINICIÓ DE LA XARXA DE VIANANTS

L'Article 15 del Decret 344/1006 per a l'elaboració dels estudis d'avaluació de mobilitat generada estableix els criteris i requisits que ha de complir la xarxa d'itineraris principals per a vianants, la qual s'ha de donar prioritat sobre la resta de modes de transport:

15.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han d'establir una xarxa d'itineraris principals per a vianants, d'acord amb els criteris i requisits que s'estableixen en aquest article. Als efectes d'aquest Decret, s'entén per **vianant la persona que es desplaça a peu o amb cadira de rodes amb o sense motor.**

15.2 La xarxa d'itineraris principals per a vianants, a la qual s'ha de donar prioritat sobre la resta de modes de transport, ha d'assegurar la **connectivitat amb els indrets on es generi un nombre important de desplaçaments a peu o amb mitjans auxiliars** i com a mínim els següents:

- Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans i altres nodes de transport col·lectiu.**
- Equipaments comunitaris, com equipaments sanitaris, educatius, culturals i administratius.**
- Mercats, zones i centres comercials.**

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 201 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 201 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

d) Instal·lacions recreatives i esportives.

e) Espais lliures amb una forta freqüentació, com zones verdes, parcs urbans, franja costanera i vores de rius.

f) Àrees d'activitat laboral, com polígons industrials, parcs tecnològics, etc.

15.3 La xarxa d'itineraris principals per a vianants s'ha de definir en base a criteris que permetin evitar els accidents de trànsit. A aquests efectes:

a) Es consideren els carrers d'ús exclusiu per a vianants, els carrers de convivència i els carrers de zona 30, en aquest ordre, com a més idonis per establir els itineraris per a les persones vianants.

b) Els eixos en planta d'aquests itineraris han de tenir un traçat el més directe i natural possible i, en conseqüència, tant la reordenació de les cruïlles com la seva concepció han de tenir en compte aquest criteri.

c) En rambles i passejos centrals destinats a la circulació de les persones vianants, s'han d'evitar els canvis de trajectòria deguts a la manca de passos de vianants alineats amb l'eix principal de la circulació de les persones vianants.

15.4 Els itineraris principals per a vianants han de ser **continus, formant una xarxa que, de manera complementària amb la resta de voreres, doni una total accessibilitat al municipi per a les persones vianants. Si s'escau, aquesta xarxa s'ha de coordinar amb la dels municipis veïns.**

15.5 Els itineraris principals per a vianants han d'estar **coordinats amb els itineraris per a transport públic i col·lectiu.**

15.6 Els itineraris principals per a vianants fora de població s'han de **segregar i protegir adequadament quan transcorrin pel costat de la xarxa viària.**

15.7 Tots els itineraris per vianants seran adaptats d'acord amb les normes d'accessibilitat urbanística previstes al **Codi d'accessibilitat.**

7.3.2 PROPOSTA D'ITINERARIS

Quant a vianants es proposa solucionar el dèficit de passos de vianants per accedir al recinte de l'hotel. Concretament es proposa senyalitzar els següents:

- Nou pas de vianants a l'Av. Jaume Rius i Fabra en la intersecció amb el carrer de la Riera Coma Fosca (a l'alçada del camí de la Riera).
- Nou pas de vianants a l'Av. Jaume Rius i Fabra en la intersecció amb el camí de Martorelles.
- Nou pas de vianants en el carrer del Greny prèviament a la intersecció amb l'Av. Jaume Rius i Fabra.

Per tal de garantir la seguretat dels vianants i atès l'excedent, en alguns casos, d'espai de calçada i manca de vorera es recomana delimitar uns espais de protecció pel vianant a la banda dels passos de vianants proposats que no disposen de vorera.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 202 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 202 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	X2022003992

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

D'altra banda, en l'entorn immediat dels itineraris d'accés a l'hotel es proposa, d'una banda, l'arranjament de la urbanització de la vorera de la banda oest del carrer Riera Coma Fosca, en l'extrem nord prèviament a la intersecció amb l'Av. Jaume Rius i Fabra i a l'entorn de la parada d'autobús, i d'altra banda, la construcció i urbanització d'un tram de vorera a la banda sud de l'Av. Jaume Rius i Fabra des del pas de vianants, a l'alçada del carrer del Greny, fins al pas de vianants del Passeig dels Til·lers.

Finalment, es proposa regular com a carrer de prioritat invertida el camí de Martorelles atès que es tracta d'un eix de secció molt reduïda, per tal de dotar de prioritat als vianants.

7.4 XARXA D'ITINERARIS PER A BICICLETES

7.4.1 CRITERIS DE DEFINICIÓ DE LA XARXA D'ITINERARIS

La definició dels itineraris per bicicleta hauran de contemplar, segons el Decret 344/2006, el següent:

Article 17

Xarxa d'itineraris per a bicicletes

17.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han d'establir una xarxa d'itineraris per a bicicletes, d'acord amb els criteris i requisits que s'estableixen en aquest article.

17.2 La xarxa d'itineraris per a bicicletes han d'assegurar la connectivitat amb els indrets on es generin el major nombre de desplaçaments i, com a mínim, amb els assenyalats a l'article 15.2.

17.3 Els itineraris per a bicicletes han de ser continus, formant una xarxa i preferentment hauran de discórrer per vies ciclistes segregades o carrils-bici protegits.

17.4 La xarxa d'itineraris per a bicicletes s'ha de preveure connectada amb la xarxa de bicicletes de la resta del municipi i, si s'escau, amb la dels municipis veïns i s'ha de coordinar amb la xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu.

17.5 Els itineraris per a bicicletes no es poden fer passar per carreteres de doble calçada ni per carreteres de calçada única amb una intensitat mitjana diària superior a **3.000 vehicles**, llevat que es segreguin de la via mitjançant mecanismes adequats de protecció.

17.6 Es poden preveure itineraris de bicicletes per **carrers de zona 30** en cohabitació amb la resta dels vehicles.

7.4.2 PROPOSTA DE XARXA D'ITINERARIS

En relació a les bicicletes, els carrers de l'entorn immediat permeten la coexistència de les bicicletes amb els vehicles motoritzats de manera segura donades les baixes intensitats de trànsit detectades i la regulació actual del límit de la velocitat (30 Km/h). De manera, que no es fa una proposta específica d'infraestructura ciclable.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 203 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 203 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Sí que es recomana la senyalització vertical i horitzontal amb la simbologia de la bicicleta al llarg del l'eix de la Riera Coma Fosca i de l'Av. Jaume Rius i Fabra – Passeig Marià Estrada per tal de donar més visibilitat a aquest mode i fer percebre als conductors aquesta coexistència.

7.5 XARXA D'ITINERARIS PER A TRANSPORT PÚBLIC I COL·LECTIU

7.5.1 CRITERIS DE DEFINICIÓ DE LA XARXA D'ITINERARIS

En relació a la xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu de superfície, l'article 16 del Decret 344/1006, de 19 de setembre de 2006, per a l'elaboració dels estudis d'avaluació de mobilitat generada, indica que:

Article 16

Xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu de superfície

16.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han d'establir una xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu de superfície, d'acord amb els criteris i requisits que s'estableixen en aquest article.

16.2 La xarxa d'itineraris per a transport col·lectiu de superfície, urbà i interurbà, s'ha de definir tenint en compte les línies d'autobús, de tramvies i d'altres sistemes de transport col·lectiu, existents i previstos en el moment de redacció del pla urbanístic. La xarxa també ha d'incorporar la previsió de carrils bus, la implantació de noves línies, el perllongament o el canvi de traçat de les existents.

16.3 Aquests itineraris han d'assegurar la **connectivitat amb els indrets on es generi un nombre de desplaçaments molt elevat** i, com a mínim, amb els assenyalats a l'article 15.2 i s'han de connectar amb la xarxa per a transport públic i col·lectiu de la resta del municipi i, si s'escau, dels municipis veïns.

16.4 En la xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu, les parades de les línies s'han de situar de manera coordinada amb els itineraris per a vianants i per a bicicletes i s'han de situar de manera que **la distància màxima d'accés mesurada sobre la xarxa de vianants sigui inferior a 750 metres**, llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui que no és possible.

16.5 L'espai destinat a parades per al transport col·lectiu i/o parades de taxi s'ha de configurar de manera que es respecti l'espai destinat als itineraris per a vianants i per a bicicletes i que es garanteixi la seguretat de les persones vianants i dels i de les ciclistes.

16.6 En carrers amb molt trànsit de vehicles que puguin dificultar la circulació del transport col·lectiu, s'han de preveure carrils bus-taxi a partir de 20 circulacions d'autobusos en l'hora punta o 120 circulacions diàries. En qualsevol cas, per freqüències inferiors, es farà l'estudi particular sobre la conveniència de la seva implantació.

7.5.2 PROPOSTA DE XARXA

Quant a informació i cobertura de les parades existents no es fan propostes de millora atès que es compleixen els requisits de informació disponible en les parades properes, així com la distància màxima establerta pel Decret 344/2006 entre les parades i l'àmbit d'estudi (màxim de

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 204 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 204 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

750 metres). Tampoc es fan propostes d'increment d'oferta atès que no es preveuen problemes de capacitat.

Sí que es proposa millorar l'accessibilitat de la parada més propera a l'àmbit de la Torre del Governador, al carrer Riera Coma Fosca (en l'extrem nord). En concret es proposa millorar la urbanització de la vorera i fer un esbossat de la vegetació que l'envaeix per tal de facilitar l'accés al pas de vianants.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 205 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 205 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

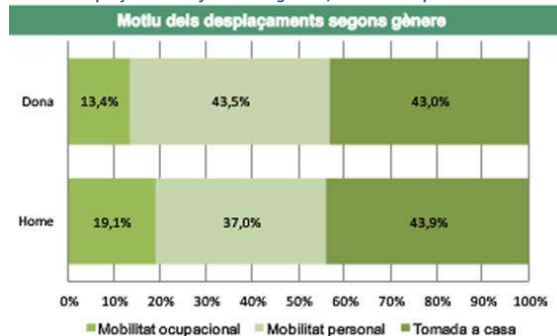
8 INDICADORS DE GÈNERE

A partir del Pla Director de Mobilitat de la Regió Metropolitana de Barcelona s'extreu les següents dades de mobilitat per gènere pel conjunt de l'àmbit.

La variable gènere provoca notables diferències en el comportament respecte de la mobilitat.

Per una banda, les dones presenten una major mobilitat per motius personals que els homes, els quals es desplacen per motius ocupacionals. Aquest fet ve determinat per les diferències de gènere en la població ocupada, així com per la major càrrega familiar i de la llar de les dones respecte als homes.

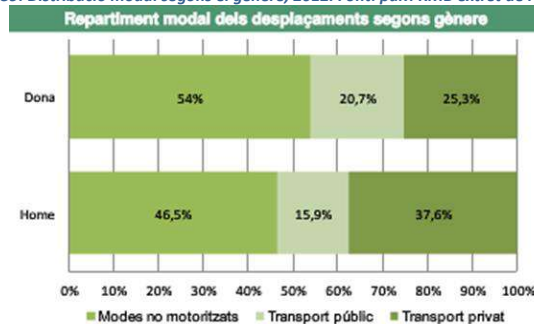
Figura 38: Motiu de desplaçament en funció del gènere, 2012. Font: pdM RMB extret de l'EMF 2012



D'altra banda, el mode de transport utilitzat varia notablement en funció del gènere dels usuaris. D'aquesta manera, l'ús dels modes sostenibles (transport col·lectiu i modes no motoritzats) és superior entre el gènere femení, mentre que els homes majoritàriament utilitzen el transport privat.

Les dones declaren fer un major ús dels modes de transport més sostenibles: modes no motoritzats i transport públic. En canvi, quan utilitzen el vehicle privat majoritàriament ho fan com acompanyant.

Figura 39: Distribució modal segons el gènere, 2012. Font: pdM RMB extret de l'EMF 2012



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 206 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 206 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

9 AVALUACIÓ GENERAL DE LES PROPOSTES

En definitiva, les solucions proposades en el present estudi d'avaluació de la mobilitat generada per a la MPOUM a la Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella contribueixen a una mobilitat més sostenible, i són coherents amb les principals directrius marcades per el nou marc establert per la recentment aprovada Llei de Mobilitat, com són:

Directriu de mobilitat 1: 1.8 Assegurar la connexió a peu i amb bicicleta en condicions de màxima seguretat des de les parades de transport públic fins l'origen o la destinació del desplaçament.

Directriu de mobilitat 5: Assegurar l'accessibilitat als centres de treball i estudi i evitar l'exclusió social en la incorporació al món laboral i acadèmic 5.4.Facilitar l'accessibilitat als centres de treball i estudi a peu i en bicicleta. 5.5. Promoure i incentivar l'ús de mitjans no motoritzats en aquells centres propers als nuclis urbans.

Directriu de mobilitat 11: Racionalitzar l'ús del vehicle privat en els desplaçaments urbans i metropolitans. 11.3. Ordenar i reorganitzar la xarxa viària i moderar la circulació establint diferents tipologies de carrers.

Directriu de mobilitat 13: Promoure l'ús dels desplaçaments per mitjans no mecànics augmentant la seguretat i la comoditat dels vianants i ciclistes. 13.1 Fomentar la creació d'una xarxa d'itineraris atractiva i segura per a vianants. 13.2.Condicionar una xarxa urbana d'itineraris per a bicicletes. 13.6. Establir carrers de convivència i zones 30 i altres mesures de moderació del trànsit. 13.9 Promoure els aparcaments segurs per a bicicletes, particularment a les parades de transport públic, centres de treball, centres comercials i escoles. 13.12. Millorar la seguretat viària de la bicicleta.

Directriu de mobilitat 23: Introduir l'accessibilitat en transport públic, a peu i en bicicleta, en el procés de planificació dels nous desenvolupaments urbanístics i en els àmbits urbans consolidats.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 207 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
 X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 207 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

10 SÍNTESI I CONCLUSIONS

Objecte de l'estudi

La Llei de mobilitat, de juny de 2003, té com a objectius bàsics integrar les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic amb les de mobilitat, i condiona l'urbanisme futur a la mobilitat, determinant un conjunt d'instruments de planificació de la mobilitat; concretament, els plans d'ordenació municipal o instruments equivalents han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada per ésser aprovats.

En conseqüència, el present treball té com a objectiu la realització d'un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada pel desenvolupament de la MPOUM a la Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella, així com l'avaluació de les propostes en el marc de la normativa legal, i el seu impacte en la mobilitat.

L'estudi es desenvolupa sobre l'àmbit del Pla de Millora Urbana, que inclou dos subàmbits de manera discontinua, el pròpiament de la finca de la Torre del Governador i l'emplaçat a inici del passeig de Marià Estrada.

En l'àmbit del de la MPOUM es preveu desenvolupar un hotel singular de 5 estrelles amb una capacitat de 98 habitacions i una clínica – spa de "benestar mental". Es preveu, doncs, que el complex estigui enfocat a estàncies motivades per a millorar la salut i el benestar.

Mobilitat generada

La mobilitat total generada i atreta per la MPOUM ascendeix a un total de **660 viatges/dia** en els dos sentits: 428 desplaçaments/dia d'accés a l'hotel i 232 desplaçaments/dia de sortida.

La mobilitat en vehicle privat serà la majoritària, amb el 80% dels desplaçaments, seguidament de la no motoritzada (13%); el transport públic representarà el 7% dels desplaçaments.

Xarxa viària

La nova mobilitat en vehicle privat s'ha comptabilitzat en 363 viatges/dia en sentit anada i en 167 viatges/dia en sentit tornada. Aplicant una ocupació del vehicle d'1,2 persones/vehicle per la mobilitat ocupacional i de 2 persones/vehicle per la mobilitat personal (clients) resulta un increment total de 357 vehicles/dia en els dos sentits: 227 vehicles en sentit anada i 129 en sentit tornada.

Suposant la situació més restrictiva en la que coincideix la mobilitat horària dels treballadors amb la dels hostes i els clients de l'spa (a les 14h), l'increment horari és de 49 vehicles/hora en sentit anada i 39 vehicles/hora en sentit sortida (89 vehicles/hora en els dos sentits).

No es preveuen, per tant, problemes de capacitat viària atès que d'una banda, aquest increment horari de vehicles és poc significatiu i, d'altra banda, els dos carrers d'accés a l'àmbit d'estudi tenen un excedent de capacitat superior al 80% (suposant una capacitat teòrica de 1.500 veh/dia per a un carrer 1+1).

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 208 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 208 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Allella

Es preveuen 3 punts d'accés viari a l'interior del recinte de la Torre del Governador, de manera que s'utilitzarà un o altre en funció del tipus d'usuari. Són els següents:

- Accés principal per a clients (hostes): es realitzarà a través del camí de Martorelles, al nord de l'àmbit. Per aquest punt es realitza el check-in (arribada) i el check-out (sortida), atès que és aquí on es localitza la recepció. Un servei de valet s'encarrega de l'estacionament dels vehicles dels hostes en la zona d'aparcament.
- Accés directe a l'aparcament dels clients: els hostes ja allotjats en l'hotel que efectuïn algun desplaçament a l'exterior durant la seva estància a l'hotel utilitzaran aquest punt d'accés / sortida on s'ubica l'aparcament de clients, a través de l'Av. Jaume Rius i Fabra, a la banda oest de l'àmbit. Aquest punt també és l'accés principal de mercaderies i personal.
- Accés a l'spa: es realitza a través del carrer del Greny, al sud de l'àmbit; es tracta d'un accés independent a la zona d'spa del recinte. Els clients de l'spa no allotjats a l'hotel accediran per aquest punt; un servei de valet s'encarrega de l'estacionament dels vehicles dels clients de l'spa en la zona d'aparcament auxiliar.

Així doncs, tota la mobilitat de càrrega i descàrrega dels usuaris i de les mercaderies de la finca de la Torre del Governador es produiran a l'interior del recinte.

Es preveu que la gran part dels vehicles amb destinació a la Torre del Governador es canalitzin principalment a través del carrer Riera Coma Fosca. Per tal de reforçar-lo com a eix principal d'accés al futur hotel es proposa localitzar senyalització vertical d'orientació, concretament en l'encreuament de la BP-5002. D'aquesta manera, el trànsit interurbà (provinent del sud) amb destinació a l'hotel es canalitzaria a través del carrer Riera Coma Fosca evitant d'aquesta manera el pas pel Pg. Marià Estrada, i diluint la seva funció d'eix d'accés des de la BP-5002.

També es proposa localitzar senyalització vertical d'orientació pels vehicles procedents del nord de la BP-5002 per tal que es canalitzin a través del carrer Riera Coma Fosca, malgrat l'itinerari sigui una mica més llarg, amb l'objectiu d'evitar l'increment de vehicles que utilitzen el Pg. Marià Estrada com a itinerari d'accés a l'hotel.

Complementàriament a la proposta de senyalització vertical d'orientació es fan propostes alternatives per al tram del Pg. Marià Estrada, en el que la MPOUM preveu ampliar la secció fins als 10 metres:

- Mantenir el doble sentit de circulació destinant 7 metres a la mobilitat motoritzada i 3 metres a la mobilitat dels vianants.
- Mantenir el doble sentit de circulació amb la secció actual i regular-ho semafòricament. A l'estar regulat mitjançant un semàfor es garanteix la seguretat viària atès que no circularan simultàniament vehicles en els dos sentits. En aquest cas, per tal de garantir una sortida ràpida a la policia en cas d'emergència es proposa instal·lar tecnologia que permeti a la policia modificar les fases semafòriques en cas de necessitat.
- Reconvertir aquest tram a sentit únic (sentit sortida BP-5002), excepte bus per tal de no afectar el recorregut de la línia Allella – Circumval·lació (646). En aquest cas, per tal de garantir la seguretat viària en els moments de pas de l'autobús també es podria regular semafòricament: quan l'autobús accedeixi al Pg. Marià Estrada es fica en vermell l'accés pels vehicles procedents de l'oest (la resta del temps el semàfor estarà de color verd).

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 209 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 209 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Transport públic

La nova demanda en transport públic i col·lectiu s'ha estimat en 45 viatgers/dia en els dos sentits, pràcticament tots interurbans. Es tracta de demanda ocupacional que es distribuirà entre els 3 torns considerats, de manera que l'increment de la demanda horària serà de 16 viatgers/hora en els dos sentits (6+6).

Quant a informació i cobertura de les parades existents no es fan propostes de millora atès que es compleixen els requisits de informació disponible en les parades properes, així com la distància màxima establerta pel Decret 344/2006 entre les parades i l'àmbit d'estudi (màxim de 750 metres). Tampoc es fan propostes d'increment d'oferta atès que no es preveuen problemes de capacitat.

Sí que es proposa millorar l'accessibilitat de la parada més propera a l'àmbit de la Torre del Governador, al carrer Riera Coma Fosca (en l'extrem nord). En concret es proposa millorar la urbanització de la vorera i fer un esbrossat de la vegetació que l'envaeix per tal de facilitar l'accés al pas de vianants.

Vianants

Quant a vianants es proposa solucionar el dèficit de passos de vianants per accedir al recinte de l'hotel. Concretament es proposa senyalitzar els següents:

- Nou pas de vianants a l'Av. Jaume Rius i Fabra en la intersecció amb el carrer de la Riera Coma Fosca (a l'alçada del camí de la Riera).
- Nou pas de vianants a l'Av. Jaume Rius i Fabra en la intersecció amb el camí de Martorelles.
- Nou pas de vianants en el carrer del Greny prèviament a la intersecció amb l'Av. Jaume Rius i Fabra.

Per tal de garantir la seguretat dels vianants i atès l'excedent, en alguns casos, d'espai de calçada i manca de vorera es recomana delimitar uns espais de protecció pel vianant a la banda dels passos de vianants proposats que no disposen de vorera.

D'altra banda, en l'entorn immediat dels itineraris d'accés a l'hotel es proposa, d'una banda, l'arranjament de la urbanització de la vorera de la banda oest del carrer Riera Coma Fosca, en l'extrem nord prèviament a la intersecció amb l'Av. Jaume Rius i Fabra i a l'entorn de la parada d'autobús, i d'altra banda, la construcció i urbanització d'un tram de vorera a la banda sud de l'Av. Jaume Rius i Fabra des del pas de vianants, a l'alçada del carrer del Greny, fins al pas de vianants del Passeig dels Til·lers.

Finalment, es proposa regular com a carrer de prioritat invertida el camí de Martorelles atès que es tracta d'un eix de secció molt reduïda, per tal de dotar de prioritat als vianants.

Bicicletes

En relació a les bicicletes, els carrers de l'entorn immediat permeten la coexistència de les bicicletes amb els vehicles motoritzats de manera segura donades les baixes intensitats de trànsit detectades i la regulació actual del límit de la velocitat (30 Km/h). De manera, que no es fa una proposta específica d'infraestructura ciclable.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 210 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	X2022003992

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Sí que es recomana la senyalització vertical i horitzontal amb la simbologia de la bicicleta al llarg del l'eix de la Riera Coma Fosca i de l'Av. Jaume Rius i Fabra – Passeig Marià Estrada per tal de donar més visibilitat a aquest mode i fer percebre als conductors aquesta coexistència.

Aparcament

El Decret 344/2006 no determina l'obligatorietat de fer una reserva de places d'aparcaments per a turismes i motocicletes per a usos diferents al residencial. Tanmateix, el projecte de la Torre del Governador sí que preveu dos espais d'aparcament a l'interior del recinte.

Respecte a l'aparcament de bicicletes, es proposa fer una reserva inicial de 10 places d'aparcament fora calçada i en cas que en un futur la demanda d'aquest mode de transport s'incrementés, s'augmentaria progressivament l'oferta.

No es fa una reserva mínima de places de càrrega i descàrrega atès que no es preveu l'ús comercial ni d'oficina. Tanmateix, l'activitat desenvolupada en la Torre del Governador implicarà operatives de càrrega i descàrrega de mercaderies, que es preveu que es realitzin a l'interior del recinte.

Estructura urbana i mobilitat resultant de la MPOUM

Pel que fa a l'estructura urbanan i la mobilitat de la MPOUM, es considera que la reducció de la secció de 14 mts fins a 10 mts del carrer Marià Estrada, no afectarà negativament en la funcionalitat de la xarxa viària d'Alella, ja que la secció dels 10 mts es suficient per garantir el pas de 2 vehicles de transport públic, un en cada sentit, amb una secció total de 7 mts per la calçada i una vorera de 3 metres pel pas de vianants en la part de la finca de can Llimona.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 211 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 211 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG de la modificació puntual del POUM sector 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

11 ANNEX I. PLÀNOLS

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 212 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

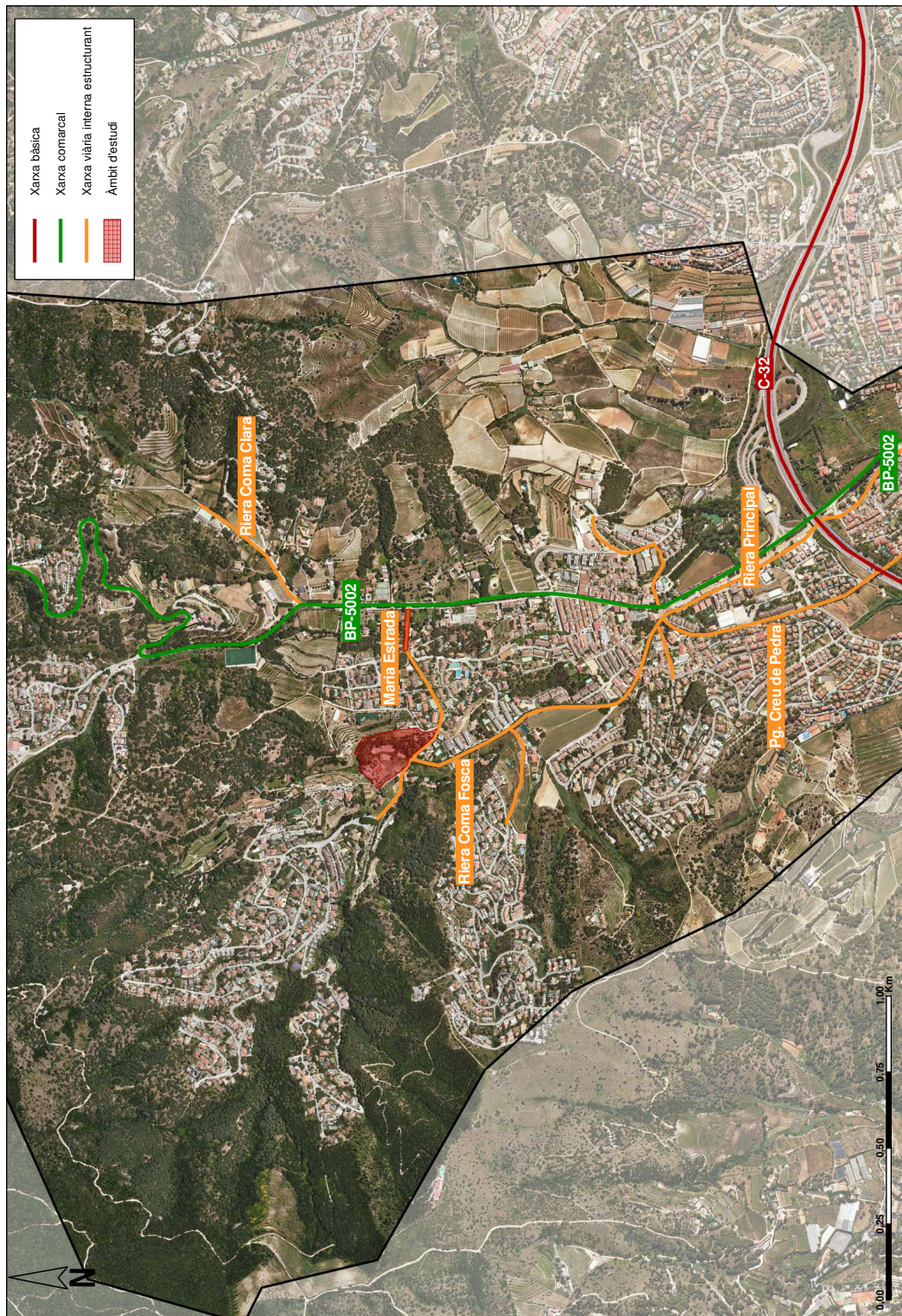
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 212 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.



Títol del plànol:

XARXA VIÀRIA

Situació actual

Data:

MAIG 2022

Títol de l'estudi:

EAMG Modificació Puntual del POUM. Àmbit de la Torre del Governador i Passeig Maria Estrada, al municipi d'Alella

Realitzat:

1

1 de 1

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 213 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

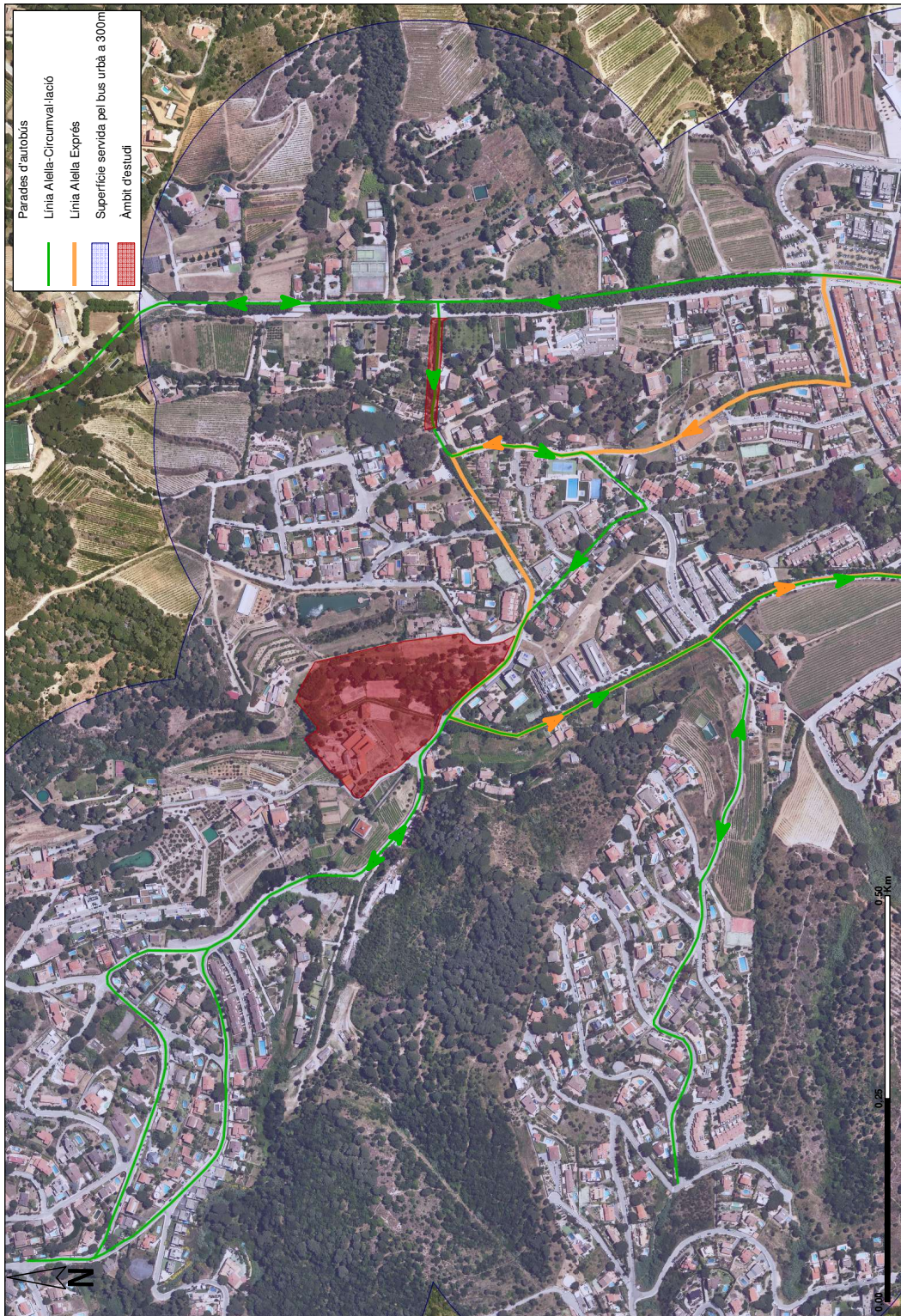
EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 213 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



Títol del plànol:

XARXA TRANSPORT PÚBLIC - urbà

Situació actual

Data:

MAIG 2022

Títol de l'estudi:

EAMG Modificació Puntual del POUM. Àmbit de la Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Realitzat:



2

1 de 2

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 214 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

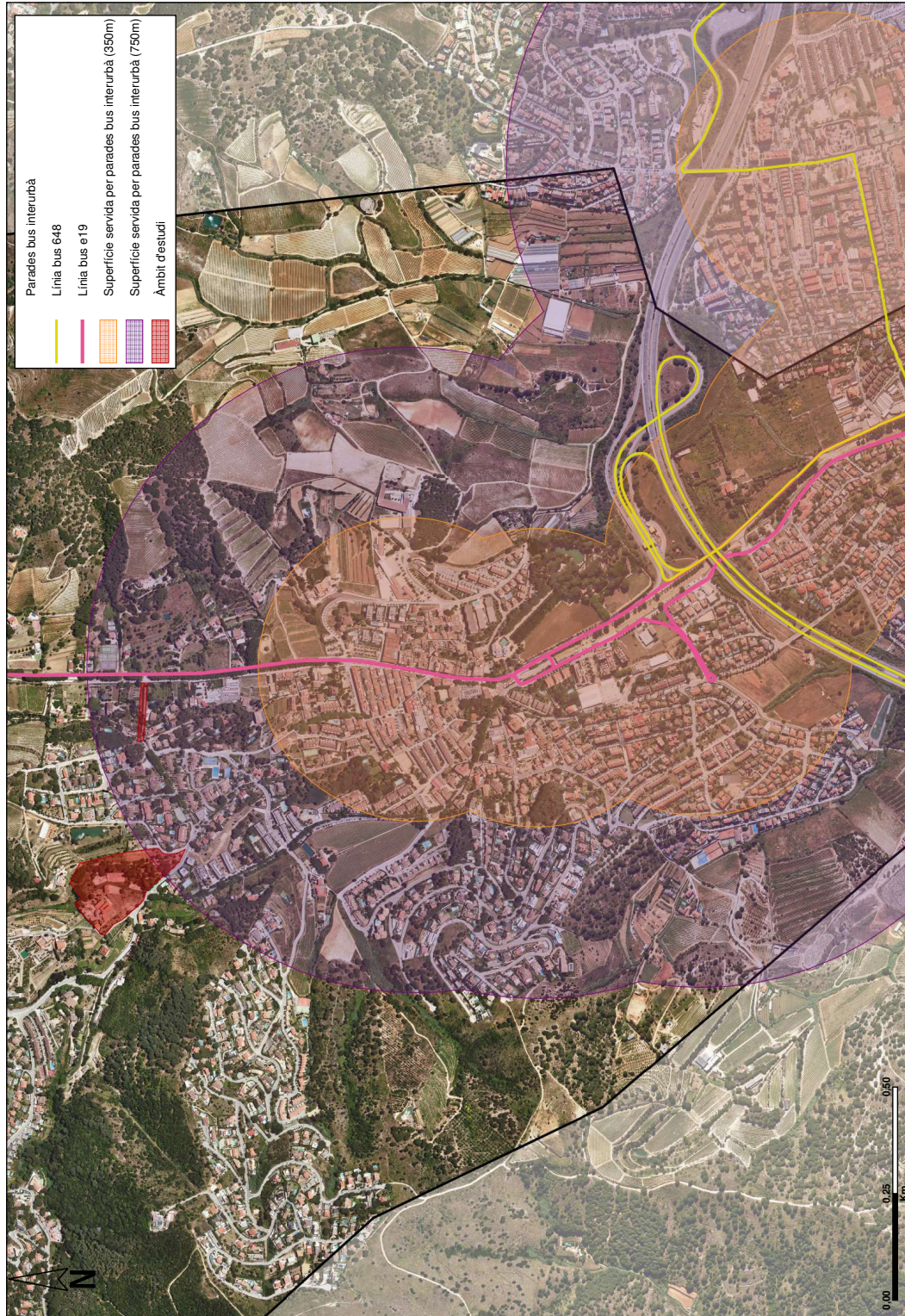
EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 214 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



Títol del plànol:

XARXA TRANSPORT PÚBLIC - interurbà
 Situació actual

Data:

MAIG 2022

Títol de l'estudi:

EAMG Modificació Puntual del POUM. Àmbit de la Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Realitzat:

EMcrit
 Multiterrena Planning

2
2 de 2

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 215 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

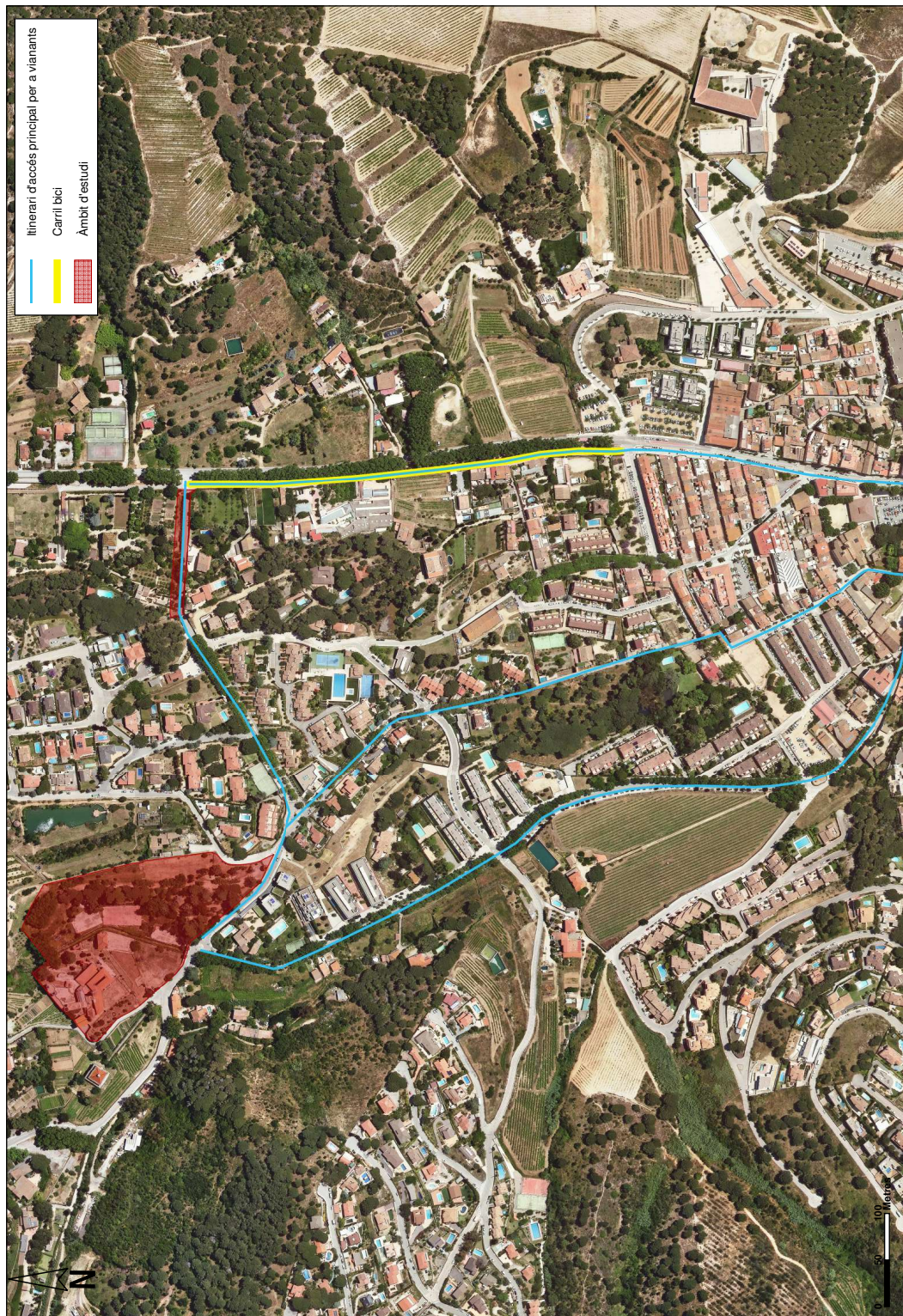
URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 215 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



3

1 de 1

Títol del plànol:
 XARXA NO MOTORIZATS
 Situació actual

Data:
 MAIG 2022

Títol de l'estudi:
 EAMG Modificació Puntual del POUM. Àmbit de la Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Realitzat:



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 216 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

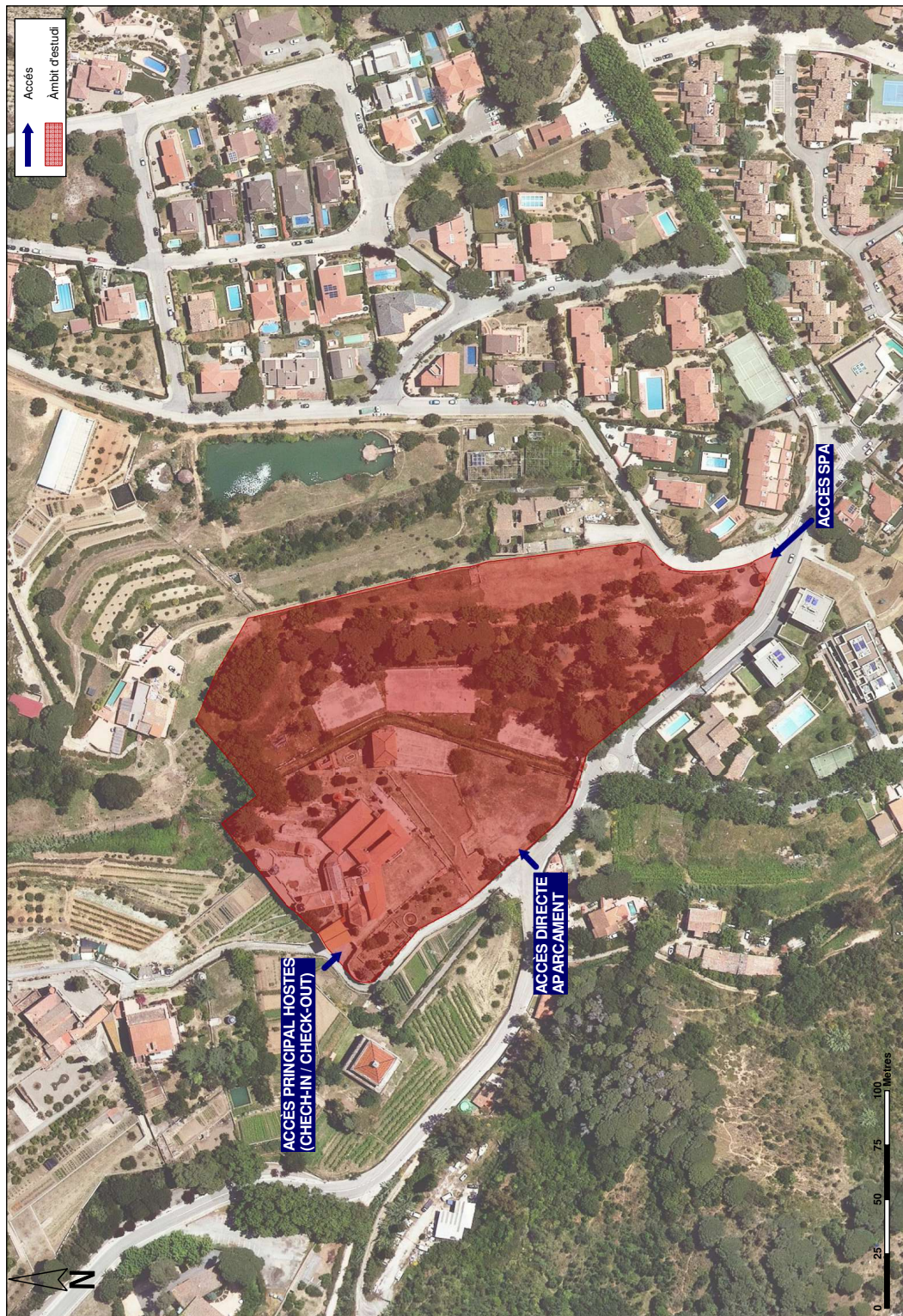
DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 216 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



4
1 de 2

Títol del plànol:
XARXA VIÀRIA - Torre del Governador
 Situació proposta. Punts d'accés en vehicle privat

Data:
 MAIG 2022

Títol de l'estudi:
 EAMG Modificació Puntual del POUM. Àmbit de la Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Realitzat:


Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 217 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

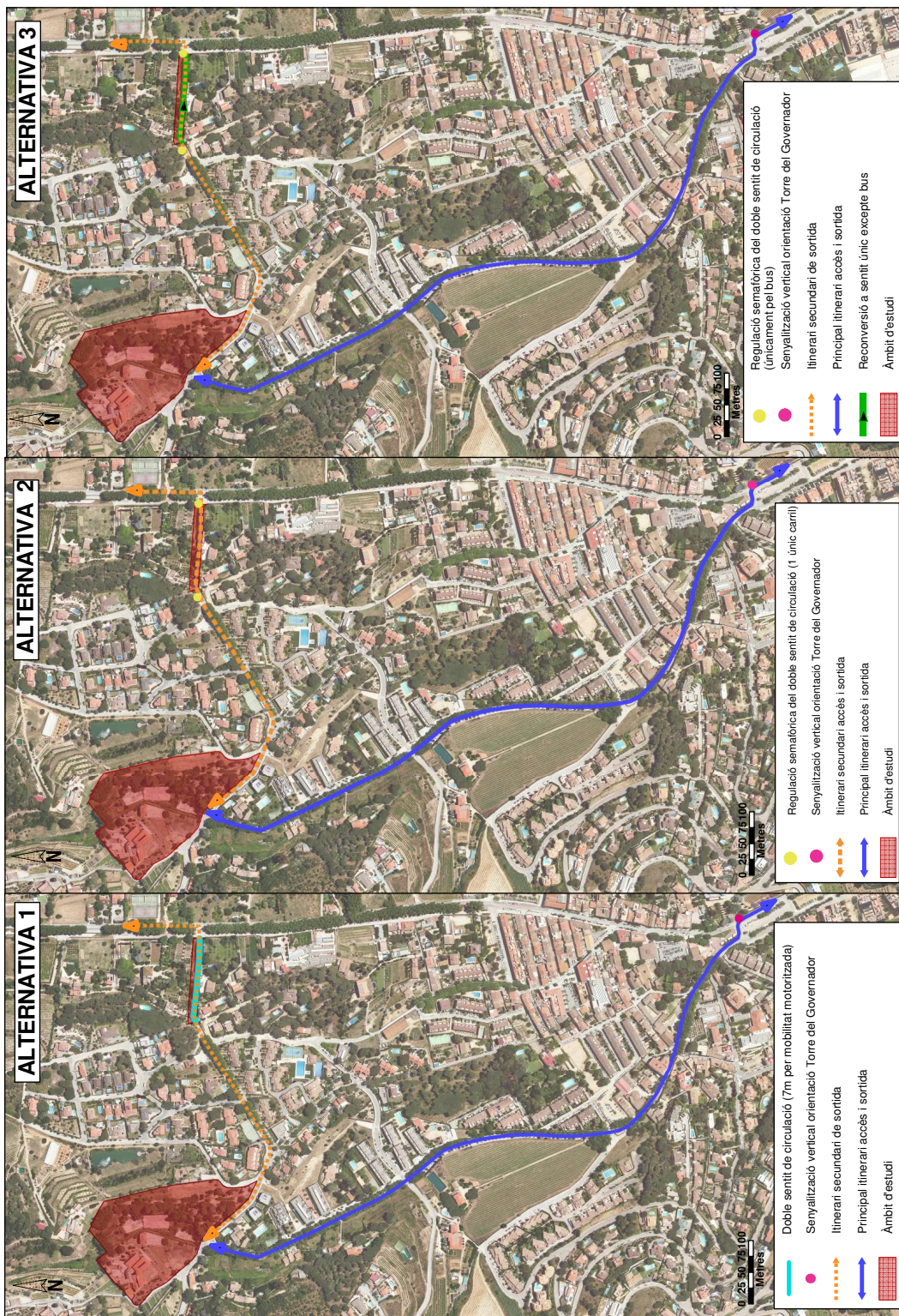
DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 217 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

4
2 de 2

Títol del plànol:
 XARXA VIÀRIA - Passeig de Marià Estrada
 Situació proposta

Data:
 MAIG 2022

Títol de l'estudi:
 EAMG Modificació Puntual del POUM. Àmbit de la Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Realitzat:

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 218 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

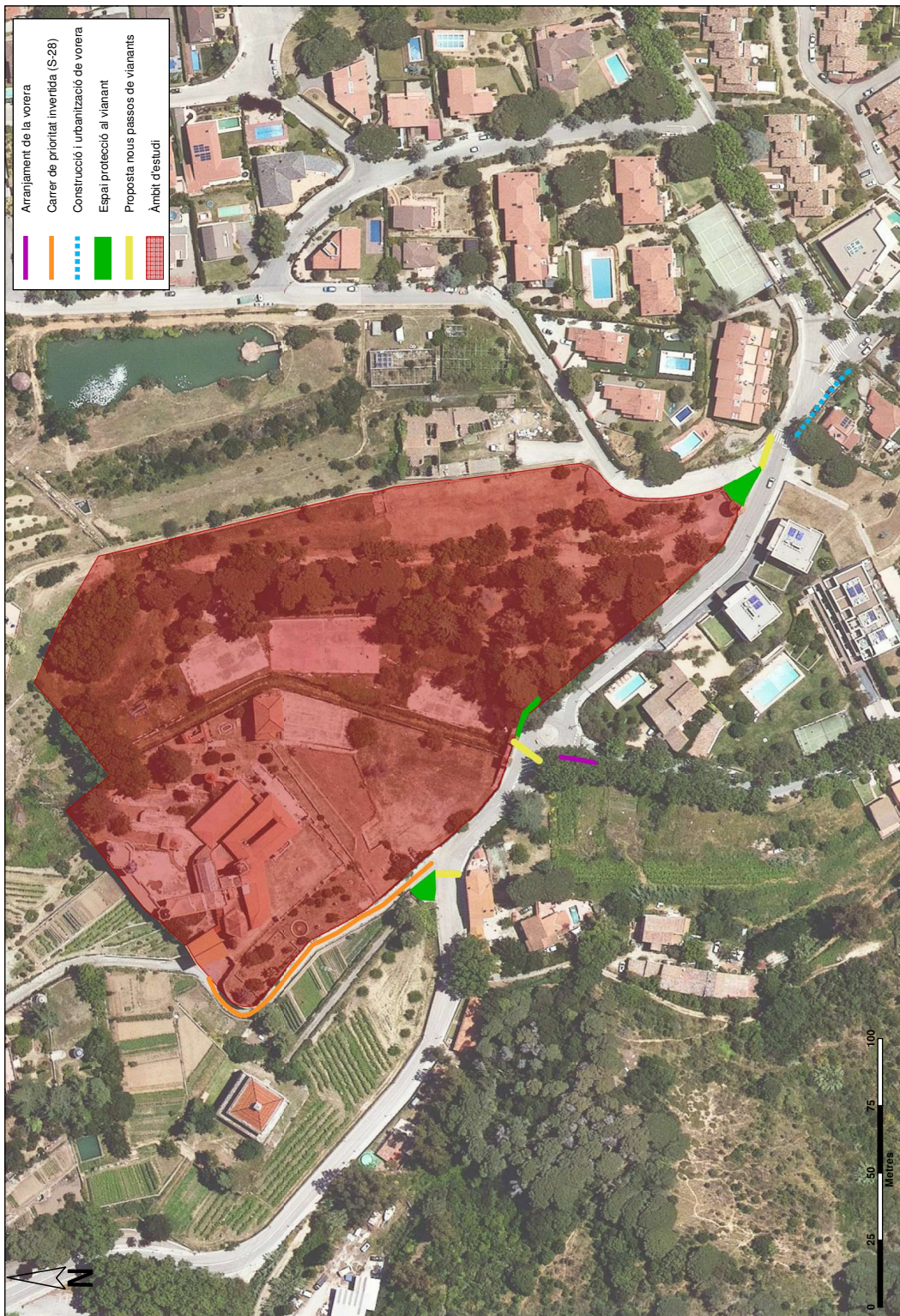
EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 218 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



Data: MAIG 2022

5
1 de 1

Títol del plànol:
XARXA NO MOTORIZATS
Situació proposta

Títol de l'estudi:
EAMG Modificació Puntual del POUM. Àmbit de la Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Realitzat:



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 219 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 219 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	X2022003992



VIII. ANNEXOS

VIII. ANNEXOS

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 220 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

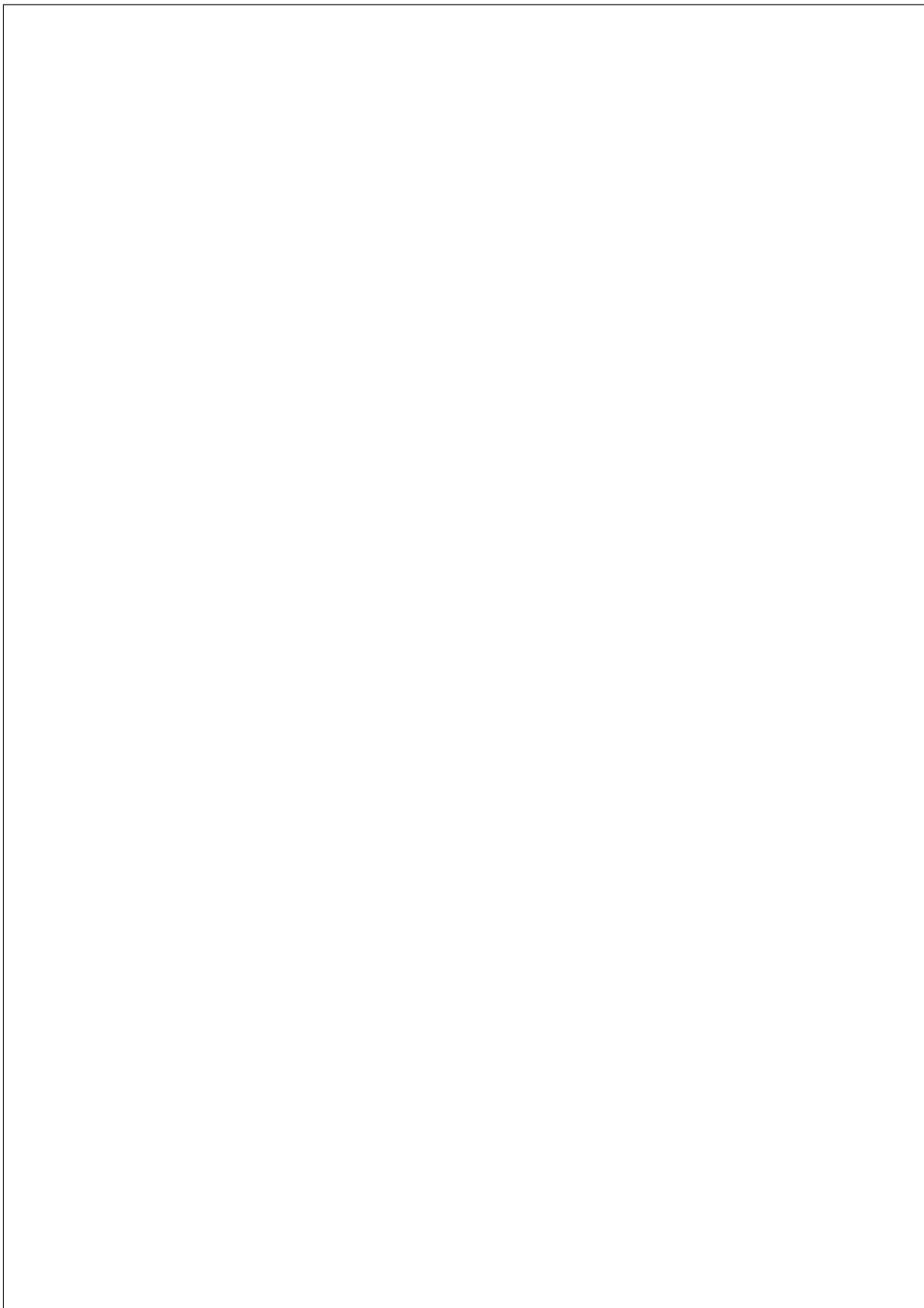
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 220 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 221 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 221 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

VIII. ANNEXOS

ANNEX 1 - FITXA NORMATIVA DEL PMU-1 VIGENT

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 222 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

ÒRGAN

EXPEDIENT

PROJECT

URBANISME

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 222 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

POUM Alella

Fitxes urbanístiques

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-1****SECTOR TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG DE MARIÀ ESTRADA**

Sòl urbà no consolidat
 Sector discontinu. Dotacions i vialitat

1.- Àmbit:

Sector discontinu que comprèn part de la finca original de la Torre del Governador i un tram del passeig Marià Estrada, entre la carretera BP-5002 i la caserna de la comissaria. La superfície de cada àmbit discontinu és de 28.889 i 1.911 m², respectivament.

Localització: plànol P4. Sectors i polígons de planejaments. Escala 1/5000.
 plànol P5 Qualificacions urbanístiques. Escala 1/2000.

2.- Objectius:

Mantenir l'edifici i potenciar els usos i activitats més enllà dels que tradicionalment ha allotjat la Torre del Governador per facilitar-ne la seva conservació, tot respectant i ampliant les determinacions del Catàleg de patrimoni.

Establir la relació d'usos admesos amb una clau de zona específica que es correspon amb la singularitat i la complexitat de les característiques i dimensió de la finca.

Conservar els elements protegits, arquitectònics i naturals, de tal manera que el conjunt edificat i els espais lliures continuïn essent un indret de referència del poble d'Alella, desvinculant aquelles parts de la finca amb característiques de sòl agrícola, a l'igual que s'actuarà al subàmbit de la finca de la Torre Llimona.

Caldrà realitzar un Pla de millora urbana i un projecte integral a desenvolupar per fases que preservin el conjunt, els quals han de mantenir el caràcter de la finca i els elements protegits.

El sostre total màxim serà de 8.053 m². Aquest sostre serà el resultat de sumar el sostre que es mantingui a l'edifici de la Torre del Governador, més una superfície de nova planta que compensarà el sostre que es suprimeixi d'aquest edifici principal, més un escreix que permet garantir la viabilitat del sector discontinu. El sostre a mantenir o a enderrocar serà el de les dues plantes superiors de l'edifici principal i el determinarà el PMU, El sostre de nova planta es situarà fora dels terrenys assenyalats com espais lliures..

Millorar la connectivitat i la mobilitat de l'entorn amb l'afectació i urbanització d'un tram del passeig Marià Estrada tal i com ja era previst al PGO de 1987, s'incorpora al pla de millora urbana com a subàmbit 2. El nou equipament i tot l'entorn requeriran major mobilitat i millor accessibilitat, fet que provocarà un increment de vehicles des de la carretera BP-5002 motiu pel qual s'incorpora com a actuació a càrrec del subàmbit 1.

Garantir la reserva de places d'aparcament mínimes, soterrades o en superfície dins del recinte de la Torre del Governador en compliment de la normativa del POUM, així com la millora de les vies interiors per on s'hi ha d'accedir. Tota la mobilitat de càrrega i descàrrega dels usuaris de la finca de la Torre del Governador s'haurà de produir a l'interior de la finca.

La cessió del 10% d'aprofitament.

3.- Condicions d'ordenació i paràmetres de sòl generals:

L'ordenació del sector dibuixada als plànols de qualificació i al plànol annex de la fitxa del sector és indicativa, però recull els objectius abans exposats.

Qualificació urbanística:	Clau 9b
Superfície:	28.889 m ² (inclòs el verd privat, dibuixat de color verd)
Ordenació:	Edificació aïllada

Sectors i polígons de planejament
 POUM – Ajuntament d'Alella

43

Aprovació provisional
 Maig 2014

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 223 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

POUM Alella

Fitxes urbanístiques

FITXA PLA DE MILLORA URBANA**CODI: PMU-1**

Tipologia:	Volumetria específica
Edificabilitat bruta:	0,261 m ² st/m ² s
Núm. màx. activitats:	A determinar per Pla de millora urbana
Sostre total màxim:	8.053 m ²
Sostre existent mínim:	4.553 m ²
Sostre ampliació màxim:	3.500 m ²
Verd privat:	Lliure d'edificació

4.- Regulació dels sistemes de cessió:

Els percentatges de sistemes de cessió del sector per tal d'assolir els objectius esmentats abasten un 6,20% de l'àmbit total. La resta serà equipament privat o sistema hidrogràfic, i seran els següents:

Vialitat:	Clau 1: 1.911 m ²	6,20%
Hidrogràfic:	Clau 2: 847 m ²	2,75%

5.- Regulació de zones, edificació i usos:

Parcel·la:	Parcel·la única indivisible
Nombre de plantes:	Edifici existent, segons Catàleg Obra nova PB+1 i PB+2
Alçada reguladora màxima:	10,00 m. Obra nova
Ocupació:	Àmbits delimitats a la fitxa
Separacions a llindars:	A definir pel pla de millora urbana Acabats: D'acord amb la fitxa del Catàleg i les determinacions del PMU
Ús principal:	D'acord amb els usos de sistema d'equipaments: Educatiu, residencial especial, assistencial, sanitari, socio-cultural, administratiu, esportiu. D'acord amb els usos productius i de serveis: Hoteler, oficines i serveis.

6.- Gestió del polígon:

El polígon es gestionarà pel sistema de cooperació.

7.- Càrregues del polígon:

La cessió d'aprofitament a l'Ajuntament del sòl corresponent al 10% d'aprofitament es materialitzarà al projecte de reparcel·lació.

La reparcel·lació i urbanització del subàmbit 2 del passeig Marià Estrada.

Arranjar i condicionar el torrent que circula per l'interior de l'àmbit restituint amb peça de bric o similar el pas per a vianants en el decurs per la finca, així com tots els murs i façanes que delimiten el recinte d'acord amb el Catàleg de patrimoni.

8.- Agenda:

Els diferents projectes necessaris pel desenvolupament del sector, inclosa la inscripció al registre de l'expropiació i la urbanització, es realitzaran en el primer i segon quinquenni del POUM, d'acord amb l'Agenda.

Sectors i polígons de planejament
 POUM – Ajuntament d'Alella

44

Aprovació provisional
 Maig 2014

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 224 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

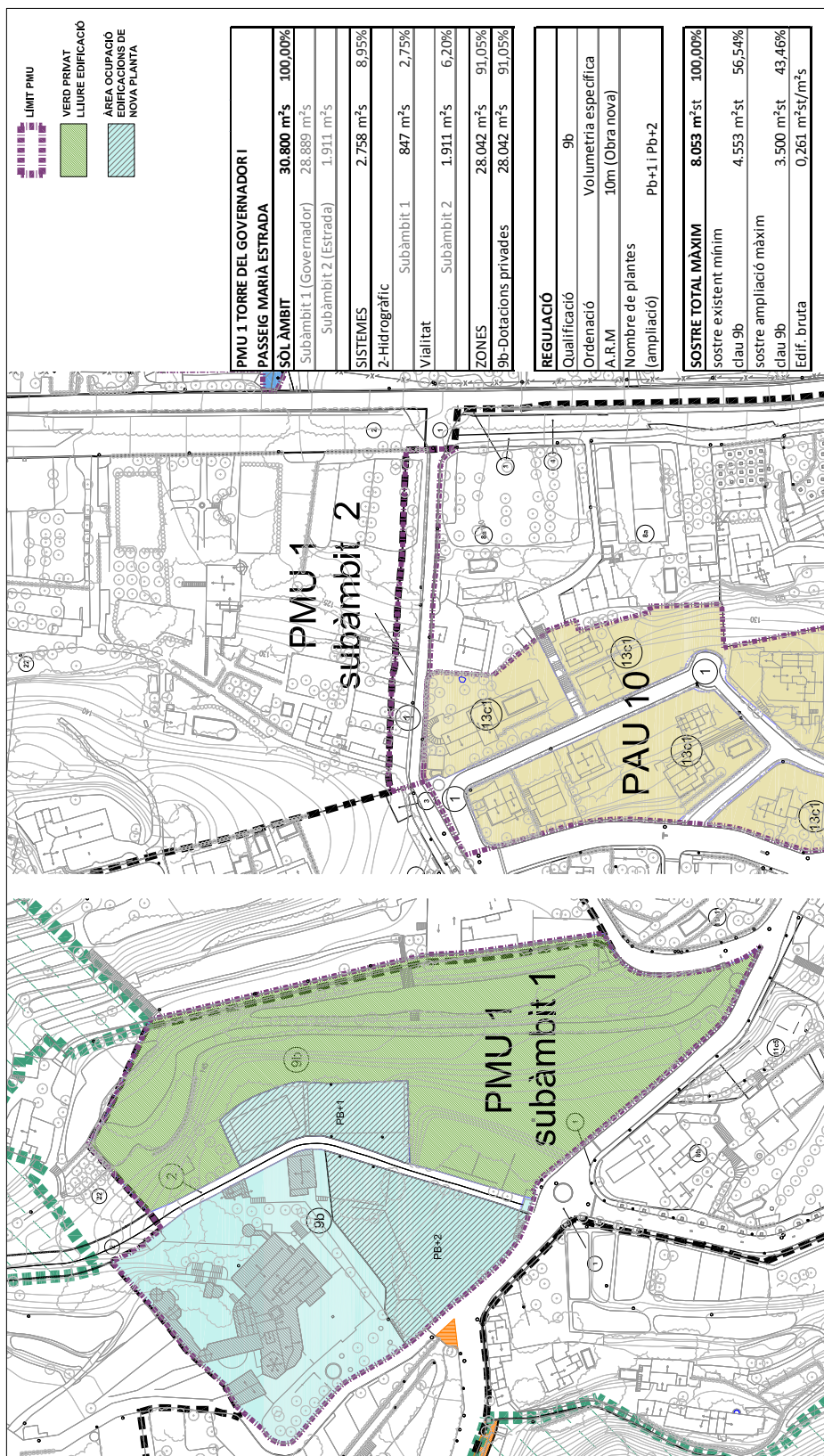
DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 224 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



FITXA URBANÍSTICA

DIN-A4: 1/2.000
 0 10 20 40

PMU-1
 TORRE DEL GOVERNADOR I
 PASSEIG MARIA ESTRADA

POUM
 Pla d'ordenació urbanística municipal

Aprovació provisional

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 225 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 225 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

VIII. ANNEXOS

ANNEX 2 - FITXES DEL CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR D'ALELLA

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 226 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella



AJUNTAMENT D'ALELLA



Codi Denominació
ARQ044 CAN LLIMONA

Altres denominacions
Torre Llimona - Can Roca

Categoria Tipus element Altres identificacions
Patrimoni Arquitectònic (ARQ) casa / finca PEPPHAA fitxa 13 i J7;

PEPPHAA - Pla especial de protecció del patrimoni històric arquitectònic i ambiental d'Alella de 1998 (ES 494)
ES- Núm. expedient de secretaria de l'Ajuntament del pla especial individualitzat
MH- monument històric (registre BCIN); BIC: "Bién de Interés Cultural"

Emplaçament

Riera Coma Clara, 1

Accessos / Situació en el municipi

Zona agrícola al nord del casc urbà d'Alella, entre la riera Coma Clara i el torrent Vallbona.

Dades Cadastrals

0002050-00DF49C

Titularitat

Privada

Coordenades UTM X 441.207 Y 4.594.787

Descripció

Conjunt de grans dimensions, aterrat, format per diverses parts diferenciades. Hi trobem una zona inferior plana, a llevant i propera a la riera, amb l'accés, l'edificació principal, els jardins i una àrea d'horta a la part sud; una zona esglaonada central amb diferents feixes de fruiters i l'antiga masoveria de Can Roca; i finalment, a la part superior i separat per un camí flanquejat per xiprers que travessa la finca de nord a sud, hi trobem el bosc de pins. Cal destacar el tancament perimetral que combina mamposteria i ceràmica, amb el barri d'accés flanquejat per dos grans plataners a la zona de la riera, i la glorieta naturalista a l'extrem nord-oest de la finca. Des del barri, un passeig de til·lers ens condueix a l'esplanada on s'aixeca l'edificació principal. Aquesta, restaurada el 1909 sobre una antiga construcció de l'any 1778, està formada per un cos principal de planta quadrada de 14 x 14 m, de planta baixa, dues plantes pis i golfes, i coberta a quatre vessants; l'antiga casa situada a l'extrem oest i un cos intermig que els uneix de dues plantes d'alçada. L'element més significatiu és el xamfrà sud-est, on hi trobem una successió de balcons arrodonits, sostinguts per columnes i capitells de fosa, rematats per una torreta circular i coberta d'agulla. Cal destacar les façanes sud i est del volum principal, d'estil neo-romàntic, ordenades horitzontalment per plantes i verticalment pels eixos de les obertures. A remarcar el relleu que es dona a la imposta del segon forjat, amb una filera d'arcs llombards, la gran dimensió de les obertures, les finestres geminades de la planta segona, la finestra coronada d'arcs lobulats del cos intermig, els balcons centrals de la façana principal orientada a migdia i el treballat xamfrà amb la torre. Al costat de llevant hi trobem un interessant jardí francès amb coníferes, ordenat segons dos eixos perpendiculars. Al sud tenim un jardí anglès amb un conjunt de palmeres i una horta. Enfilant-nos a ponent entre les feixes esglaonades de fruiters i horta trobem l'antiga masoveria de Can Roca, una construcció de planta baixa i pis i coberta a dues aigües. En destaca el ràfec, el relleu de sol i la seva posició dominant sobre la finca. Més enllà, superant un conjunt d'edificacions agrícoles i d'esbarjo sense cap valor arquitectònic i el camí de xiprers que travessa la finca, arribem a la pinada situada a la part superior. Cal mencionar, finalment, el sistema d'aigua i la xarxa de conductes que abasta tota la finca.

Època/Període

Moderna (1778) i contemporània (1909)

Estil

Eclecticisme

Intervencions

Notícies Històriques

Bibliografia

Estat de conservació

Bo.

Observacions

Com a AEA, caldrà dur a terme un control arqueològic en totes aquelles actuacions que afectin el subsòl de l'element i/o entorn protegit en aquesta fitxa.

Ús original

Habitatge

Ús actual

Habitatge

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

CAN LLIMONA

ARQ044

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 227 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella



AJUNTAMENT D'ALELLA

Fotografies



PLANEJAMENT

Nivell de Protecció

- BCIN
 BCIL
 BCP
 ZIA

Tipus de Protecció

- A - INTEGRAL E - TIPOLÒGICA
 B - VOLUMÈTRICA F - PAISAGÍSTICA
 C - FAÇANA G - ARQUEOLÒGIC
 D - IMPLANTACIÓ H - DOCUMENTAL

Descripció de la Protecció

Protecció de l'edifici principal i de Can Roca. Protecció de les construccions i tanques de la finca, així com de tots aquells espais lliures i jardins.

Coberta Protecció integral de la coberta de totes les construccions.

Estructura Conservació de l'estructura i els elements i sistemes constructius tradicionals, incloses les escales.

Façanes Protecció integral de les façanes sud i est amb el xamrà.
 Protecció del pla de la façana nord i dels seus eixos de composició.
 Protecció del pla de la façana oest. Protecció dels elements decoratius de les façanes.

Entorn Protecció de la topografia existent al conjunt de la finca.
 Protecció del passeig d'entrada amb els til·lers.
 Manteniment de l'esplanada davant la casa, com a entorn de protecció.
 Protecció del camí diagonal que travessa la finca amb els xiprers que el flanquegen.
 Protecció del bosc de pins, especialment el seu perfil.
 Protecció de la glorieta naturista del cantó nord-oest.
 Protecció del volum de Can Roca amb el rellotge de sol de la façana.
 Manteniment dels materials dels murs, camins i escales.
 Protecció de la tanca de pedra incloent el pòrtic d'entrada i els dos plàtans. No s'inclou en la protecció el tram afectat per l'ampliació del passeig Marià Estrada (PMU-1)
 Qualsevol reconstrucció de les tanques es farà amb materials adients a l'entorn.

Actuacions permeses

Admet restauració i rehabilitació de tots els edificis i usos existents a la finca.
 No admet ampliació.
 No s'admet nova planta.

Usos admesos

Com a ús principal

Habitatge i els admesos al SNU per la legislació urbanística.
 Admet hotel, restauració.

Com a ús complementari d'un principal

Els usos principals admesos.

Règim del sòl

Sòl no urbanitzable i sòl urbà

Qualificació urbanística:

Clau 22 - Agrícola
 Clau 1 - Sistema Viari

Sistema d'actuació i gestió urbanística

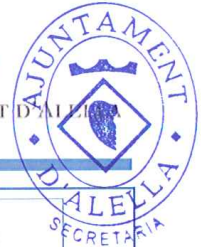
Sistema cooperació en la part de sòl urbà inclosa al PMU.

Altres fitxes vinculades

MED019 - PMU-1 "Torre del Governador - Pg. Marià Estrada" - (sòl urbà)

CAN LLIMONA

ARQ044

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 228 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,
Cultural i Mediambiental d'Alella4052
AJUNTAMENT D'ALELLAFotografies del Pla Especial de Protecció del Patrimoni Històric
Arquitectònic i Ambiental d'Alella aprovat al 1998Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

CAN LLIMONA

ARQ044

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 229 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 229 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

CAN LLIMONA AFRQ044

PLANTA
E. 1:1000

N

AJUNTAMENT D'ALELLA

Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 230 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 230 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

PLANÇA
E. 1:500
VOLUM EDIFICAT > 1.500 m3

ARQ044 **CAN LLIMONA**

Entorn de protecció

Posada d'entrada

Barra

Esplanada

Pista de tennis

Tanca de pedra

10.00

Entorn de protecció

AJUNTAMENT D'ALELLA

Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Allella

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
Codi Metropolità Urbanisme
Comissió Municipal d'Urbanisme
de Lleida

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 231 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

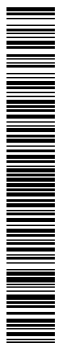
DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 231 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 232 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 232 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AR0044
CAN LLIMONA

A054
E: 1: 200

AJUNTAMENT D'ALELLA

Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediamambiental d'Allella

Generalitat de Catalunya - Societat
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Urbanisme
 Direcció d'Urbanisme i Patrimoni
 Cadastre i Catastrat d'Urbanisme
 de Barcelona

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 233 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

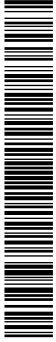
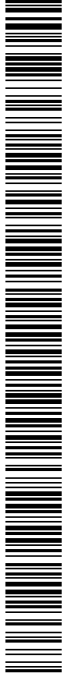
DOCUMENT PROJECT

ÓRGAN URBANISME

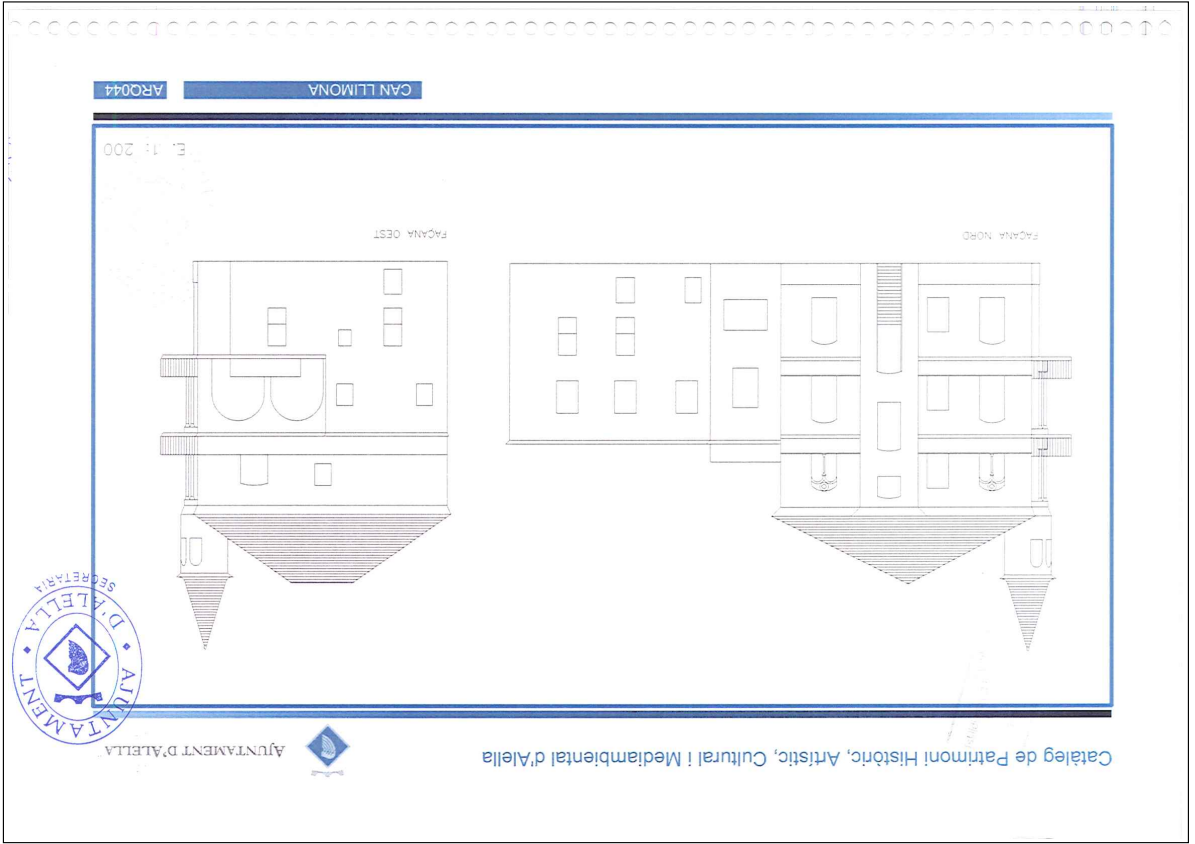
EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 233 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 234 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 234 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella



4287
AJUNTAMENT D'ALELLA

Codi ETN055	Denominació MURS DE TANCA	Altres denominacions
Categoria Patrimoni Etnològic (ETN)	Tipus Element mur	Altres Identificacions (Inventari patrimoni d'arquitectura rural i popular d'Alella)

Emplaçament	Accessos
Coordenades UTM X 0,00 Y 0,00 Z 0,00 metres sobre el nivell del mar	Dades Cadastrals
	Titularitat pública i privat

Descripció

Dins el terme municipal d'Alella es troben una sèrie de murs i parets de bancal o contenció, de llarga tradició arquitectònica, que es caracteritzen per la seva tipologia constructiva. Es tracta de parets d'alçades diverses i un gruix mig de 60 cm. fetes de pedres irregulars sense treballar, unides amb argamassa de morter de calç on es poden intercalar fragments de maons i material constructiu. Sovint es troben en delimitacions de finques o camins i, sobretot, en els costats de torrents i rieres per tal de protegir els camps de les avingudes sobtades d'aigua fruit de la climatologia de la comarca. Aquests murs sovint han estat refets o reformats fruit d'avingudes que els han malmès i en cada moment s'ha aplicat la tècnica constructiva del moment sense parar esment a la pròpia tipologia. Aquest fet pot fer semblar que els murs són més moderns del que realment són. Però caldria considerar que poden tenir la mateixa cronologia que les masies o cases de pagès disseminades al llarg del terme municipal d'Alella. Una placa en un d'aquests murs, darrera de Can Lleonart, datada l'any 1714, parla d'una avinguda d'aigua que el va malmetre i explica que es va refer. Per tant es pot pensar que el mur ja estava construït en el segle XVII. Aquests murs han configurat i modelat el paisatge d'Alella des de la seva construcció esdevenint un element propi i característic donada la morfologia local i comarcal i la característiques climatològiques del Maresme.

Època/Període	Estil
Notícies Històriques La situació del nucli antic d'Alella es caracteritza per estar a l'esquena de dues rieres que alhora, com passa en molts municipis interiors del Maresme, servien d'eix de comunicació. Els masos i masies disseminats pel territori també tenen molt a veure amb l'aigua i amb torrents que van a parar a les rieres principals. Sovint aquests torrents i rieres delimitaven les propietats i per protegir els camps de l'erosió continuada i de les avingudes d'aigua torrencials, pròpies de la nostra comarca, es construïren aquests murs de contenció o parets de bancals, esdevenint elements característics del paisatge alellenc.	Bibliografia
Intervencions	Observacions
Estat de Conservació	Ús actual



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

MURS DE TANCA

ETN055

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 235 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,
Cultural i Mediambiental d'Alella

AJUNTAMENT D'ALELLA

Fotografies



PLANEJAMENT

Nivell de Protecció

- BCIL
- BCIN
- ZIA
- BCP

Tipus de Protecció

- A - INTEGRAL
- B - VOLUMÈTRICA
- C - FAÇANA
- D - IMPLANTACIÓ
- E - TIPOLÒGICA
- F - PAISAGÍSTICA
- G - ARQUEOLÒGICA
- H - DOCUMENTAL

Règim del sòl

Qualificació urbanística:

Sistema d'actuació i gestió urbanística

Descripció de la Protecció

Actuacions permeses

Rehabilitació i restauració.

Usos admesos

Fítxes vinculades

06/01/2023 10:00:00
www.ajuntamentd'alella.cat
www.ajuntamentd'alella.cat

MURS DE TANCA

ETN055

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 236 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 236 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella



AJUNTAMENT D'ALELLA

Codi

ARQ087

Denominació

CAMÍ DE MARTORELLES

Altres denominacions

Categoria

Patrimoni Arquitectònic (ARQ)

Tipus element

conjunt urbà

Altres Identificacions

PEPPHAA - Pla especial de protecció del patrimoni històric arquitectònic i ambiental d'Alella de 1998 (ES 494)
ES- Núm. expedient de secretaria de l'Ajuntament del pla especial individualitzat
MH- monument històric (registre BCIN); BIC: "Bién de Interés Cultural"

Emplaçament

Camí de Martorelles

Accessos / Situació en el municipi

Zona de grans edificacions al nord del terme municipal d'Alella, propera a la riera Coma Fosca i a llevant de la urbanització Mas Coll.

Dades Cadastrals

Titularitat

Pública

Coordenades UTM

X

440.713

Y

4.594.746

Descripció

Camí de traçat irregular que s'enfila cap al nord, al costat de llevant de la urbanització de Mas Coll. És un vial molt estret, d'amplada variable entre els quatre i cinc metres, sensació que s'aguditza pel fet de circular en trinxera entre grans murs de paredat, sobretot en el seu tram inicial proper al torrent de Can Pufarré. Un dels trets més destacables és el fet de ser l'accés al conjunt de grans edificacions i cases senyoriales amb grans finques que presideixen la part alta del terme municipal. A més, el pendent i els constants canvis de direcció obren continuament noves perspectives, que es reforcen amb l'aparició d'elements significatius de les edificacions veïnes. El seu ferm està en mal estat, amb trams de llambordins i d'altres amb restes d'asfalt. La secció és exageradament abombada, per tal de recollir les aigües de pluja pels laterals.

Època/Període

Contemporània (XIX)

Estil

Intervencions

Notícies Històriques

Correspon a l'antic traçat del camí que unia el Maresme i el Vallés (nuclis d'Alella i Santa Maria de Martorelles) a través de l'actualment denominada Serra de Marina.

Bibliografia

Estat de conservació

Ús original

Vialitat

Observacions

Ús actual

Vialitat

CAMÍ DE MARTORELLES

ARQ087

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 237 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31**Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,
Cultural i Mediambiental d'Alella**

AJUNTAMENT D'ALELLA

Fotografies



PLANEJAMENT

Nivell de Protecció

- BCIN
 BCIL
 BCP
 ZIA

Tipus de Protecció

- A - INTEGRAL
 B - VOLUMÈTRICA
 C - FAÇANA
 D - IMPLANTACIÓ
 E - TIPOLÒGICA
 F - PAISAGÍSTICA
 G - ARQUEOLÒGIC
 H - DOCUMENTAL

Descripció de la Protecció

Protecció de la secció i dels murs de mamposteria.

Usos admesos

Com a ús principal

Vialitat

Com a ús complementari d'un principal

Règim del sòl

Sòl no urbanitzable

Qualificació urbanística:

Clau 1 - Sistema Viari

Sistema d'actuació i gestió urbanística

Altres fitxes vinculades

CAMÍ DE MARTORELLES

ARQ087

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 238 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 238 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella



AJUNTAMENT D'ALELLA

Codi

ARQ087

Denominació

CAMÍ DE MARTORELLES



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 239 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 239 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella



AJUNTAMENT D'ALELLA

4287

Codi **Denominació** **Altres denominacions**
 ETN055 MURS DE TANCA

Categoria **Tipus Element** **Altres Identificacions**
 Patrimoni Etnològic (ETN) mur (Inventari patrimoni d'arquitectura rural i popular d'Alella)

Emplaçament **Accessos**

Dades Cadastrals **Titularitat**
 Coordenades UTM X 0,00 Y 0,00 Z 0,00 metres sobre el nivell del mar pública i privat

Descripció

Dins el terme municipal d'Alella es troben una sèrie de murs i parets de bancal o contenció, de llarga tradició arquitectònica, que es caracteritzen per la seva tipologia constructiva. Es tracta de parets d'alçades diverses i un gruix mig de 60 cm. fetes de pedres irregulars sense treballar, unides amb argamassa de morter de calç on es poden intercalar fragments de maons i material constructiu. Sovint es troben en delimitacions de finques o camins i, sobretot, en els costats de torrents i rieres per tal de protegir els camps de les avingudes sobtades d'aigua fruit de la climatologia de la comarca.

Aquests murs sovint han estat refets o reformats fruit d'avingudes que els han malmès i en cada moment s'ha aplicat la tècnica constructiva del moment sense parar esment a la pròpia tipologia. Aquest fet pot fer semblar que els murs són més moderns del que realment són. Però caldrà considerar que poden tenir la mateixa cronologia que les masies o cases de pagès disseminades al llarg del terme municipal d'Alella.

Una placa en un d'aquests murs, darrera de Can Lleonart, datada l'any 1714, parla d'una avinguda d'aigua que el va malmetre i explica que es va refer. Per tant es pot pensar que el mur ja estava construït en el segle XVII.

Aquests murs han configurat i modelat el paisatge d'Alella des de la seva construcció esdevenint un element propi i característic donada la morfologia local i comarcal i la característiques climatològiques del Maresme.

Època/Període **Estil**

Notícies Històriques **Bibliografia**

La situació del nucli antic d'Alella es caracteritza per estar a l'esquena de dues rieres que alhora, com passa en molts municipis interiors del Maresme, servien d'eix de comunicació. Els masos i masies disseminats pel territori també tenen molt a veure amb l'aigua i amb torrents que van a parar a les rieres principals.

Sovint aquests torrents i rieres delimitaven les propietats i per protegir els camps de l'erosió continuada i de les avingudes d'aigua torrencials, pròpies de la nostra comarca, es construïren aquests murs de contenció o parets de bancals, esdevenint elements característics del paisatge alellenc.

Intervencions

Estat de Conservació **Observacions**

Ús original **Ús actual**



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

MURS DE TANCA

ETN055

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 240 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,
Cultural i Mediambiental d'Alella

AJUNTAMENT D'ALELLA

Fotografies



PLANEJAMENT

Nivell de Protecció

- BCIL
- BCIN
- ZIA
- BCP

Tipus de Protecció

- A - INTEGRAL
- B - VOLUMÈTRICA
- C - FAÇANA
- D - IMPLANTACIÓ
- E - TIPOLÒGICA
- F - PAISAGÍSTICA
- G - ARQUEOLÒGICA
- H - DOCUMENTAL

Règim del sòl

Qualificació urbanística:

Sistema d'actuació i gestió urbanística

Descripció de la Protecció

Actuacions permeses

Rehabilitació i restauració.

Usos admesos

Fítxes vinculades

06/01/2023 10:00:00

06/01/2023 10:00:00

www.ajuntamentd'alella.cat

www.ajuntamentd'alella.cat

MURS DE TANCA

ETN055

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 241 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella



AJUNTAMENT D'ALELLA

4288

Codi **Denominació** **Altres denominacions**
 ETN056 PORTALADES, BARRIS I PORTELLES

Categoria **Tipus Element** **Altres Identificacions**
 Patrimoni Etnològic (ETN) mur (Inventari patrimoni d'arquitectura rural i popular d'Alella)

Eemplaçament **Accessos**

Dades Cadastrals **Titularitat**
 Coordenades UTM X 0,00 Y 0,00 Z 0,00 metres sobre el nivell del mar pública i privat

Descripció

Al voltant de les masies i encerclant el conjunt d'edificacions que en formen part, es construeixen murs de tancament o closes que delimiten l'espai del barri i de treball i també fan una funció de protecció, en períodes molt concrets. En aquests murs hi ha les portalades que donen accés a la finca, amb l'amplada suficient per permetre la circulació dels carros i cavalleries. Sovint també hi ha una o dues portelles laterals que serveixen per donar pas als que van a peu. A ambdós costats de la porta hi ha els guarda-rodes que evitaven que l'eix del carro topés amb els muntants.

En alguns casos hi ha una altra portalada en el límit de la finca, en una zona més allunyada de l'espai de la masia. Es tracta d'una primera entrada que serveix per indicar-ne els límits i el lloc d'accés.

L'estructura bàsica de les portalades són dos pilars que emmarquen la porta de tancament, però sovint aquests pilars estan units per dalt formant un capçer o frontó, en el que s'hi pot posar l'escut d'armes o el nom de la casa. També ens trobem els casos que la unió no és d'obra sinó de ferro forjat amb l'any de construcció o els noms o inicials del propietari. Aquest nom també es pot trobar en els pilars.

Cada període històric té les seves característiques formals pròpies. Des dels més antics amb una construcció més popular fins els d'època modernista on el ferro forjat i les rajoles prenen més protagonisme. Les amplades de les portalades més modernes són més generoses ja que s'adapten a les noves necessitats.

A banda de la portella principal, que serveix per accedir a la finca pels que van a peu, també hi ha, en alguns casos, portelles que serveixen per accedir als camps de conreu quan aquests estan delimitats per murs de bancal o de contenció.

Aquests elements, conjuntament amb els murs de bancal i contenció, han configurat i modelat el paisatge d'Alella des de la seva construcció, esdevenint un element propi i característic donada la morfologia local i comarcal del Maresme.

Època/Període **Estil**

Notícies Històriques **Bibliografia**
 La situació del nucli antic d'Alella es caracteritza per estar a l'esquena de dues rieres que alhora, com passa en molts municipis interiors del Maresme, servien d'eix de comunicació. Els masos i masies disseminats pel territori també tenen molt a veure amb l'aigua i amb torrents que van a parar a les rieres principals. Sovint aquests torrents i rieres delimitaven les propietats i per protegir els camps de l'erosió continuada i de les avingudes d'aigua torrencials, pròpies de la nostra comarca, es construïren aquests murs de contenció o parets de bancals, esdevenint elements característics del paisatge alellenc.

Intervencions

Estat de Conservació **Observacions**

Ús original **Ús actual**



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

PORTALADES, BARRIS I PORTELLES

ETN056

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 242 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic,
Cultural i Mediambiental d'Alella

AJUNTAMENT D'ALELLA

Fotografies



PLANEJAMENT

Nivell de Protecció

- BCIL
- BCIN
- ZIA
- BCP

Tipus de Protecció

- A - INTEGRAL
- B - VOLUMÈTRICA
- C - FAÇANA
- D - IMPLANTACIÓ
- E - TIPOLÒGICA
- F - PAISAGÍSTICA
- G - ARQUEOLÒGICA
- H - DOCUMENTAL

Règim del sòl

Qualificació urbanística:

Sistema d'actuació i gestió urbanística

Descripció de la Protecció

Actuacions permeses

Rehabilitació i restauració.

Usos admesos

Fítxes vinculades

Consorci de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Urbanisme

PORTALADES, BARRIS I PORTELLES

ETN056

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 243 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 243 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella



AJUNTAMENT D'ALELLA

4288

Codi **Denominació** **Altres denominacions**
 ETN057 MINES D'AIGUA

Categoria **Tipus Element** **Altres Identificacions**
 Patrimoni Etnològic (ETN) hidrològic (Inventari patrimoni d'arquitectura rural i popular d'Alella)

Emplaçament **Accessos**

Dades Cadastrals **Titularitat**
 Coordenades UTM X 0,00 Y 0,00 Z 0,00 metres sobre el nivell del mar pública i privat

Descripció

Alella és un municipi que fins fa ben poc vivia gairebé exclusivament de l'agricultura; el seu paisatge estava modelat pels camps de conreu. Actualment encara tenen una gran importància, sobretot pel conreu de la vinya. Aquests camps necessitaven i necessiten l'aigua per regar els conreus. Aquesta aigua s'obtenia a través de conduccions excavades en el subsòl, és a dir, mines que la canalitzaven i sovint l'emmagatzemaven en basses construïdes per a aquest fi.

Quan es parla de mines no s'ha de pensar exclusivament amb la galeria, el sistema constructiu de les mines inclou una sèrie d'elements relacionats com els diferents tipus de pous, els registres, els repartidors, els espiralls, etc.

En tot el terme municipal d'Alella es poden trobar mines d'aigua encara en funcionament i d'altres que s'han abandonat i s'han malmès per la manca de manteniment i per les construccions posteriors.

A Alella trobem, donat el seu marcat caràcter agrícola, diversos exemples de mines; algunes encara en funcionament com la de Can Pufarrer, d'on surt una altra mina cap a Cal Baró. Aquesta mina, precisament, es va arranjar fa pocs anys (2004). També en funcionament hi ha la Mina de Can Comulada, la Mina de Riols o la Mina d'en Pepet de Can Sans. D'altres, en canvi, s'han abandonat i només es conserven alguns trams. Són els casos de la Mina del Greny, les Mines de Can Magarola, la Mina del bosc de Can Colomer.

La morfologia geològica del Maresme i d'Alella i la seva climatologia han permès desenvolupar diverses estratègies pròpies per l'abastiment d'aigua, indispensable pel desenvolupament econòmic de la zona. L'aigua ha estat, és i serà un recurs de primera necessitat, imprescindible per a qualsevol activitat humana i les mines formen part d'aquest desenvolupament, en són un testimoni tangible, encara viu, de la cultura d'Alella.

Època/Període **Estil**

Notícies Històriques

A la Corona Catalano – aragonesa, els reis tenien drets exclusius sobre les aigües que cedien als nobles o a les Universitats, que alhora els arrendaven per a la seva explotació.

L'any 1816 un Reial decret permet l'expansió del regadiu, a més d'estimular els ajuntaments, capítols eclesiàstics i particulars perquè promoguessin obres de regadiu renunciant als drets dominicals de caràcter imminent que el monarca tenia sobre les aigües. El decret va incentivar la captació d'aigües mitjançant pous, sínies, galeries o mines.

L'any 1835 una altra llei va reconèixer el dret de propietat sobre les aigües subterrànies als propietaris de la terra amb la possibilitat d'extreure-les per qualsevol mitjà.

L'any 1866 es promulgà la primera Llei d'Aigües que afectà tot el territori espanyol. Posteriorment altres lleis (1879, 1883, 1905, 1910, 1927) van contribuir al creixement del regadiu. La situació del nucli antic d'Alella es caracteritza per estar a l'esquena de dues rieres que alhora, com passa en molts municipis interiors del Maresme, servien d'eix de comunicació. Els masos i masies disseminats pel territori també tenen molt a veure amb l'aigua, no tant amb la visible, ja que no hi ha un curs permanent d'aigua, sinó per la que s'esmuny entre el granit descompost fins arribar als nivells freàtics.

Tot i que no es coneix amb certesa la cronologia original de les mines a la nostra comarca, en alguns documents de vendes de terres del segle X apareixen referències a caput rego i subtus rego, la qual cosa evidencia l'existència d'una xarxa d'abastiment d'aigua lligada al sistema d'explotació agrària de la zona.

Pel cas d'Alella, es coneix un pergami en què l'abat de Sant Cugat del Vallès, Odó, permuta amb Guillem i la seva esposa Guislaunes peces de terra amb cases i corrals, l'aigua per regar i un bosc al lloc que diuen Camp de Prima, i una artiga a la parròquia de sant Feliu, i rep a canvi una terra al lloc anomenat

Bibliografia

ASENSIO, Alex (2008). L'aigua a Alella, dins "recordant ... les veus d'Alella", Ajuntament d'Alella i Biblioteca Municipal Ferrer i Guàrdia, p. 117 - 200.

ANGUERA MURRIA, Antoni et alii(1995). Les mines d'aigua de Sant Just Desvern. Ajuntament de Sant Just Desvern, Grup Espeleològic Rats Penats i Centre d'Estudis Santjustencs.

PORCEL, Enric i ALFAMBRA, Francesc (2004) Les mines d'aigua de la Serralada de Marina. Grup d'Espeleologia de Badalona. Badalona.



Generalitat de Catalunya
 Departament de Territori i Sostenibilitat
 Direcció General d'Ordenació
 del Territori i Urbanisme
 Comissió Territorial d'Urbanisme
 de Barcelona

MINES D'AIGUA

ETN057

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 244 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 244 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella



AJUNTAMENT D'ALELLA

Munistrolo.
En un document de 1323, el rei Jaume II fa concessió en exclusiva a jaume de Sant Climent de totes les aigües que trobés a la riera d'Alella i a les altres rieres, torrents i llocs existents en la Parròquia de Sant Feliu d'Alella i de Tiana per a l'ús d'un molí que volia construir prop del mar.

Intervencions

Estat de Conservació

Observacions

Ús original Agrícola (captació i conducció d'aigua).

Ús actual

Fotografies



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

MINES D'AIGUA

ETN057

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 245 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 245 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Catàleg de Patrimoni Històric, Artístic, Cultural i Mediambiental d'Alella



4290
AJUNTAMENT D'ALELLA

PLANEJAMENT	Nivell de Protecció	Tipus de Protecció	
	<input type="radio"/> BCIL	<input type="radio"/> A - INTEGRAL	<input type="radio"/> E - TIPOLÒGICA
	<input type="radio"/> BCIN	<input type="radio"/> B - VOLUMÈTRICA	<input type="radio"/> F - PAISAGÍSTICA
	<input type="radio"/> ZIA	<input type="radio"/> C - FAÇANA	<input type="radio"/> G - ARQUEOLÒGICA
	<input checked="" type="radio"/> BCP	<input type="radio"/> D - IMPLANTACIÓ	<input checked="" type="radio"/> H - DOCUMENTAL

Règim del sòl

Qualificació urbanística:

Sistema d'actuació i gestió urbanística

Descripció de la Protecció

Actuacions permeses

Rehabilitació i restauració.

Usos admesos

Fitxes vinculades



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General d'Ordenació
del Territori i Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

MINES D'AIGUA

ETN057

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 246 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 246 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

VIII. ANNEXOS

ANNEX 3 - EAMG DEL PMU-01 APROVAT DEFINITIVAMENT

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 247 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 247 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

ESTUDI D' AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA DEL PMU 1 TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIÀ ESTRADA, AL MUNICIPI D'ALELLA

JULIOL 2019



DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 248 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31*EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella***ÍNDEX**

1	INTRODUCCIÓ.....	3
1.1	OBJECTE DE L'ESTUDI.....	3
1.2	ÀMBIT D'ESTUDI.....	3
1.3	ANTECEDENTS.....	5
2	ANÀLISI DE LA MOBILITAT ACTUAL.....	6
2.1	DADES BÀSIQUES DEL MUNICIPI.....	6
2.2	ANÀLISI DELS DESPLAÇAMENTS.....	9
3	ANÀLISI DE LES XARXES DE TRANSPORT	14
3.1	XARXA DE VEHICLES PRIVATS MOTORITZATS	14
3.2	XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC	15
3.3	XARXA DE NO MOTORITZATS.....	22
4	PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	28
5	MOBILITAT GENERADA PELS NOUS SECTORS.....	29
5.1	QUANTIFICACIÓ DE LA NOVA MOBILITAT DEL PMU.....	29
5.2	RESERVES D'APARCAMENT PER A TURISMES, MOTOCICLETES I BICICLETES	31
5.3	RESERVES D'ESPAI PER A CÀRREGA I DESCÀRREGA.....	32
6	IMPACTE DE LA MOBILITAT GENERADA SOBRE LES DIVERSES XARXES DE TRANSPORT	33
6.1	XARXA VIÀRIA.....	33
6.2	XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC	34
7	XARXA D'ITINERARIS.....	35
7.1	PARÀMETRES DE PLANIFICACIÓ GENERALS.....	35
7.2	XARXA D'ITINERARIS PER AL VEHICLE PRIVAT	36
7.3	XARXA D'ITINERARIS DE VIANANTS	38
7.4	XARXA D'ITINERARIS PER A BICICLETES	40
7.5	XARXA D'ITINERARIS PER A TRANSPORT PÚBLIC I COL·LECTIU.....	40
8	INDICADORS DE GÈNERE	42
9	AVALUACIÓ GENERAL DE LES PROPOSTES	43
10	SÍNTESI I CONCLUSIONS	44
11	ANNEX I. PLÀNOLS	48

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 249 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

1 INTRODUCCIÓ

1.1 OBJECTE DE L'ESTUDI

L'objecte del present estudi és la realització de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG) emmarcat en els treballs de redacció PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella. Aquest estudi té com a objectiu definir l'oferta de transport necessària a llarg termini per a garantir la viabilitat de la nova implantació.

Aquest estudi s'ha dut a terme seguint les indicacions del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, del Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

1.2 ÀMBIT D'ESTUDI

L'estudi es desenvolupa sobre l'àmbit del Pla de Millora Urbana, que inclou dos subàmbits de manera discontinua, el pròpiament de la finca de la Torre del Governador i l'emplaçat a inici del passeig de Marià Estrada.

La superfície del subàmbit 1 és de 28.495 m²sòl i la del subàmbit 2 és de 1.964 m²sòl. La superfície total del sector sotmès a PMU és de 30.459 m²sòl.

Figura 1: Àmbit d'estudi



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 250 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

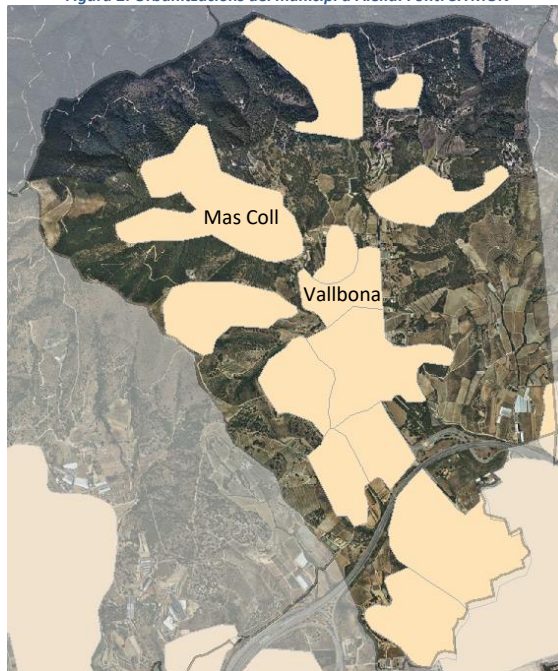
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 250 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

El sector de la Torre del Governador forma part de la urbanització Mas Coll, mentre que el tram del passeig Marià Estrada forma part de la urbanització Vallbona.

Figura 2: Urbanitzacions del municipi d'Alella. Font: SITMUN



DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 251 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31*EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella***1.3 ANTECEDENTS**

La Llei 9/2003 de la mobilitat estableix un nou marc que afecta a les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic i a la planificació de l'ús del sòl. Aspectes com el transport públic, les externalitats provocades per la mobilitat, tant econòmiques com ambientals, i la seguretat viària, són exigències contemplades per la normativa esmentada en el moment de realitzar els plans urbanístics. Les Directrius Nacionals de mobilitat, aprovades el 3 d'octubre de 2006, són els instruments necessaris per al compliment d'aquesta Llei.

En relació als continguts, cal subratllar que tant la pròpia llei com les Directrius determinen la necessitat d'avançar vers un model de mobilitat sostenible que garanteixi el dret de la ciutadania a l'accessibilitat en unes condicions de mobilitat segures i adequades i amb el mínim impacte ambiental possible.

DOCUMENT PROJECT**ÒRGAN URBANISME****EXPEDIENT X2022003992**

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 252 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

2 ANÀLISI DE LA MOBILITAT ACTUAL

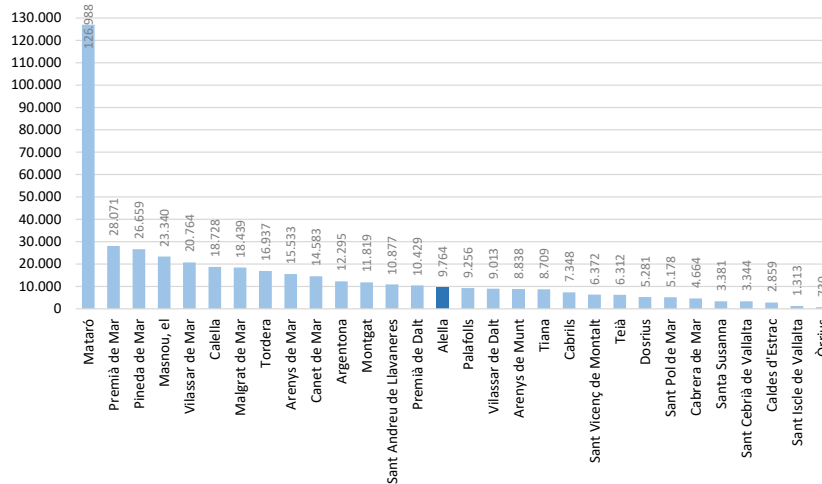
2.1 DADES BÀSIQUES DEL MUNICIPI

2.1.1 TERRITORI I POBLACIÓ

Alella té una superfície de 9,58 km² i una població de 9.764 habitants l'any 2018 (font: Idescat). Alella està situat a la part meridional de la comarca del Maresme, a poca distància de la costa. S'estén en la vessant de marina de la Serralada Litoral, sobre l'eix de la riera d'Alella.

La comarca a la qual pertany Alella, el Maresme, està integrat per 30 municipis amb una extensió total de 398,5 km² i una població de 447.824 habitants l'any 2018 (font: Idescat). El nombre de població a tots els municipis del Maresme no supera els 28.071 habitants (Premià de Mar), exceptuant la capital de comarca (Mataró) que enregistra 126.988 habitants. La població d'Alella representa el 2% del total de la comarca, i és el quinzè municipi en nombre d'habitants. Els 15 municipis més poblats de la comarca representen el 82% del total de la població, tot i que el 28% s'enregistra a Mataró.

Figura 3: Població dels municipis del Maresme (2018). Font: IDESCAT



2.1.2 ZONIFICACIÓ

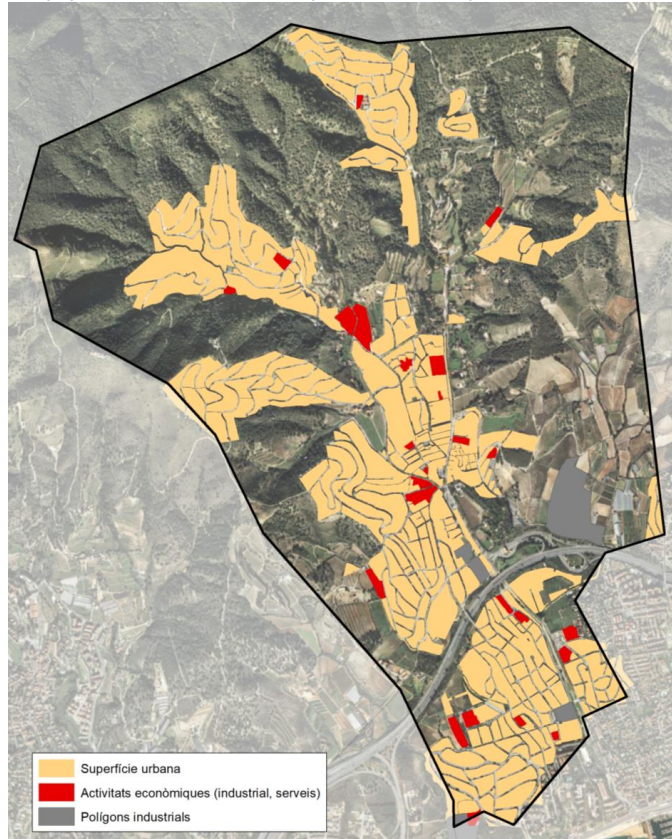
El municipi d'Alella és travessat per l'autopista C-32, que divideix el terme municipal en dues àrees ben diferenciades. Al sud la zona urbana d'Alella té continuïtat amb la del Masnou, mentre que al nord s'hi troba el centre històric, situat entre les dues rieres, el barri del Rost i la majoria de les urbanitzacions, així com la majoria dels espais oberts (sòls agrícoles i forestals).

Alella és un municipi amb una forta especialització residencial.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 253 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Figura 4: Superfície urbana i activitats econòmiques del terme municipal d'Alella Font: Elaboració pròpia



2.1.3 CENTRES D'ATracció I GENERACIÓ DE MOBILITAT

Els principals centres d'atracció i generació de viatges són els següents:

Centres d'ensenyament: Centre de Formació d'Adults Municipal Espai Actiu, Col·legi Santa Maria del Pino, Escola Fabra, Escola La Serreta, Escola Bressol El Campanar, Institut Alella, Llar d'Infants La Caseta, Llar d'Infants Municipal Els Pinyons.

Centres administratius: l'Ajuntament, Jutjat de Pau i Registre Civil.

Equipaments sanitari assistencial: Consultori Local d'Alella (Ambulatori), el Centre Mèdic Alella, Àrea Bàsica de Salut El Masnou-Alella.

Equipaments funeraris: Cementiri i tanatori municipals.

Equipaments esportius: Camp d'Esports Municipal, Complex Esportiu Municipal, Pavelló d'Esports Municipal Abelardo Vera, Pistes d'Entrenament d'Atletisme Josep Maria Pareras, Skate park.

DOCUMENT**PROJECT****ÒRGAN****URBANISME****EXPEDIENT****X2022003992**

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 254 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Equipaments religiosos: Parròquia de Sant Feliu d'Alella.

Equipaments socio-culturals: Biblioteca Municipal Ferrer i Guàrdia, Centre Cultural Can Lleonart, Mercat Municipal, Casal de la Gent Gran Can Gaza, Can Manyé-Espai d'art i creació, Centre d'acollida d'animals de Can Magarola.

Polígons industrials: Pl. Rials, Pl. Creu de Pedra, Pl. Crison, Pl. Can Claudi, Pl. Can Teixido-Alcon Cusí.

2.1.4 MOTORITZACIÓ

Segons dades de l'Idescat, l'any 2017 el parc de vehicles del municipi d'Alella és de 8.255, repartits entre les diferents tipologies de la següent manera:

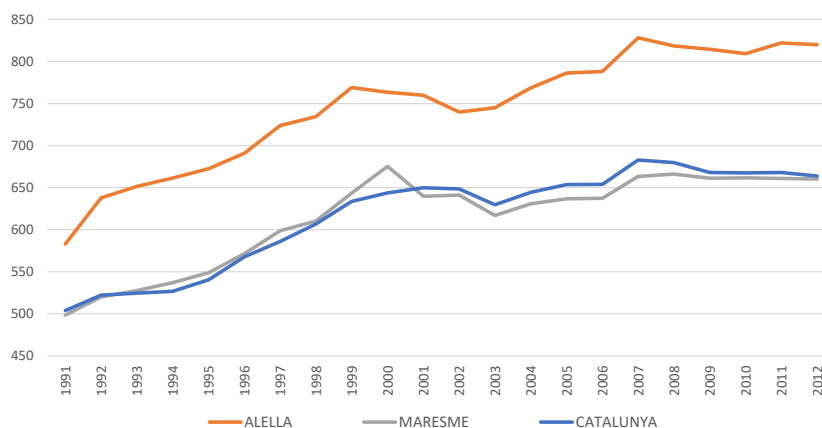
Taula 1: Distribució del parc de vehicles d'Alella l'any 2017. Font: IDESCAT

Tipologia de vehicle	Nombre	%
Turismes	5.324	64,5%
Motocicletes	1.804	21,9%
Camions i furgonetes	962	11,7%
Tractors industrials	3	0,0%
Autobusos i altres	162	2,0%
TOTAL	8.255	100,0%

L'índex de motorització d'Alella segueix la mateixa tendència catalana i comarcal situant-se per sobre d'ambdues mitjanes. En general, a Alella s'enregistra una mitjana de 128 vehicles més per cada 1000 habitants respecte a Catalunya. El Maresme presenta un índex de motorització molt similar al de Catalunya, i des de l'any 2001 es situa lleugerament per sota.

Figura 5: Evolució de l'índex de motorització a Alella, Maresme i Catalunya (1991 – 2012). Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT.

Índex de motorització per a cada 1.000 habitants



DOCUMENT PROJECT**ÒRGAN URBANISME****EXPEDIENT X2022003992**

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 255 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

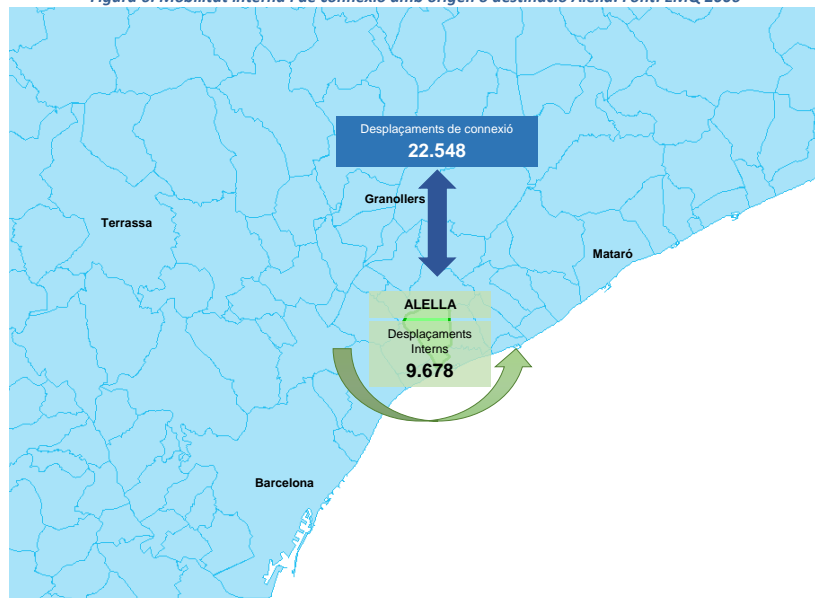
2.2 ANÀLISI DELS DESPLAÇAMENTS

2.2.1 EMQ 2006

La darrera enquesta de mobilitat disponible és l'EMQ 2006, a nivell de Catalunya. Tot i que la dada és antiga, des de l'any 2008 ençà la crisi econòmica ha provocat una disminució general de la mobilitat que fa que els volums de 2006 siguin semblants als actuals.

Segons aquesta enquesta, es realitzen en un dia laborable a Alella 32.226 viatges/dia: 9.678 viatges/dia urbans, 11.182 viatges/dia interurbans o de connexió amb origen a Alella i 11.336 viatges/dia interurbans que hi tenen destinació. És a dir, un 30,0% dels desplaçaments són interns al municipi mentre que el 70,0% són de connexió en els dos sentits.

Figura 6: Mobilitat interna i de connexió amb origen o destinació Alella. Font: EMQ 2006



La mobilitat urbana (o interna) es realitza majoritàriament amb cotxe (49,0%) seguida del a peu amb un 48,9% i a major distància la moto (1,1%) i l'autobús (1,0%). Aquesta enquesta té en compte els viatges a peu de menys de 5 minuts.

El mode més utilitzat en els desplaçaments interurbans és el cotxe (70,1%), seguit dels modes ferroviaris (9,3%), a peu (7,6%), la moto (4,7%), el bus d'empresa o escolar (4,0%), l'autobús (2,2%), la bicicleta (1,1%) i la furgoneta/camió (0,9%).

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 256 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

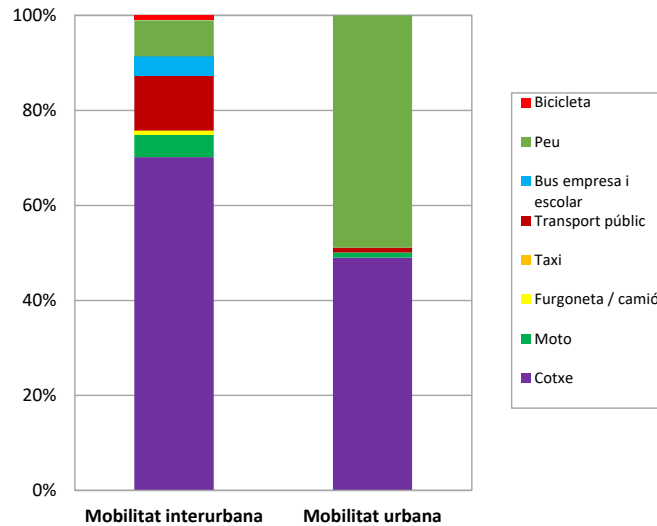
EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 256 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

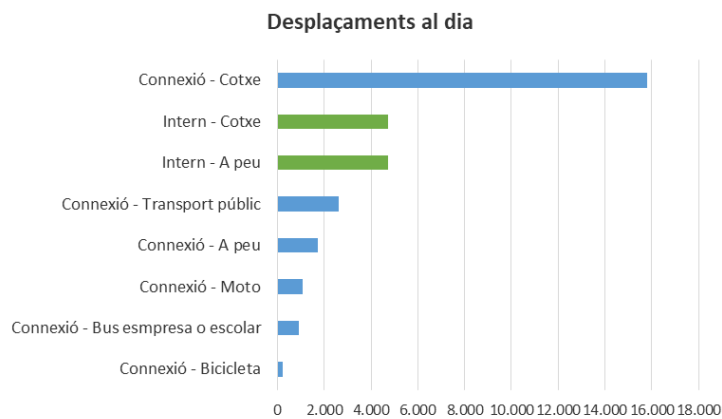
EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Figura 7: Repartiment modal de la mobilitat total d'Alella: EMQ 2006



Els desplaçaments majoritaris són els viatgers de connexió en cotxe (15.814 v/d), seguit a major distància dels viatges interns en cotxe (4.740 v/d), els interns a peu (4.735 v/d) i els de connexió en transport públic (2.610 v/d).

Figura 8: Nombre de desplaçaments per mode diferenciats entre urbans i interurbans. Font: EMQ 2006



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 257 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

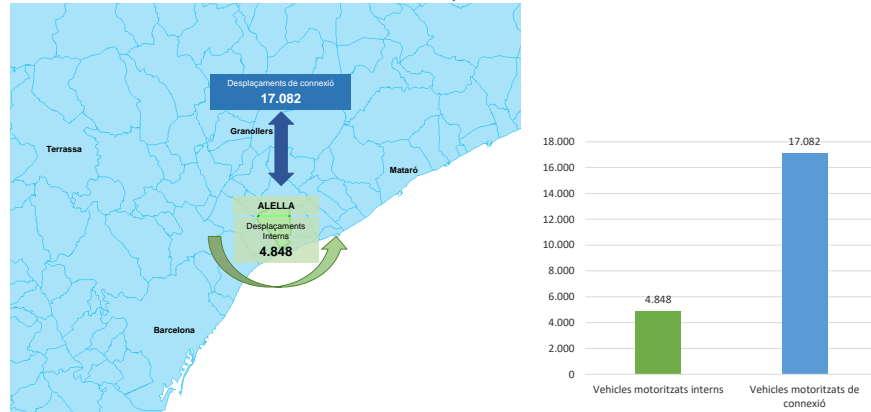
EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 257 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Figura 9: Nombre de desplaçaments en modes motoritzats (cotxe+moto+furgoneta/camió) urbans i interurbans.
 Font: EMQ 2006



En un dia laborable es realitzen a Alella 8.962 viatges/dia per motius ocupacionals (sense comptar tornades): 2.219 viatges/dia interns al municipi, 3.580 viatges/dia interurbans amb origen Alella i 3.163 viatges/dia interurbans amb destinació Alella.

La mobilitat interurbana atreta (11.366 v/d, 50,4%) i generada (11.182 v/d, 49,6%) tenen uns valors simètrics.

El 25,9% dels desplaçaments interurbans que es realitzen en un dia feiner tenen origen o destinació Barcelona, seguit del Masnou (21,9%), Badalona (12,8%), Teià (10,1%) i Premià de Mar (4,3%).

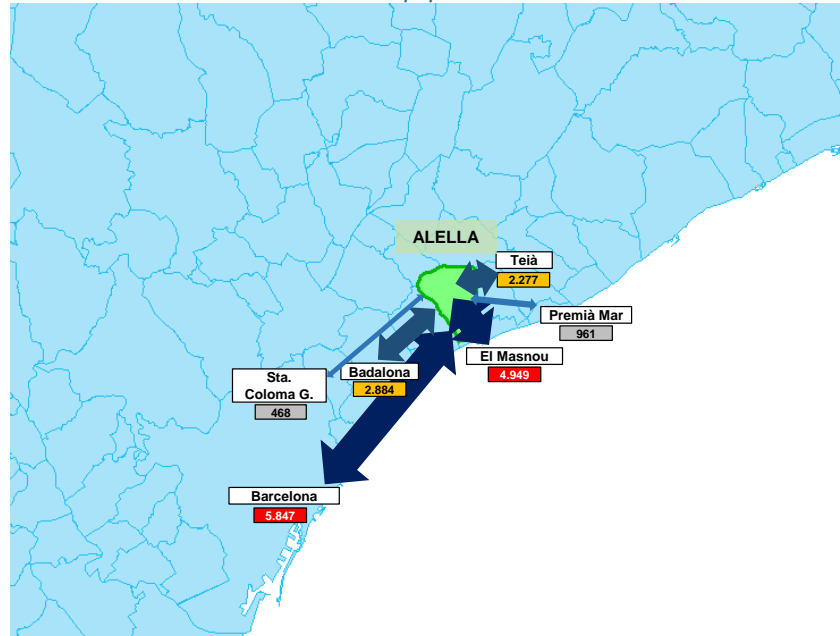
DOCUMENT PROJECT**ÒRGAN URBANISME****EXPEDIENT**

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 258 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMQ del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Figura 10: Mapa dels principals fluxos de mobilitat interurbana amb origen i destinació Alella. Font: elaboració pròpia



La taula següent mostra les 8 principals relacions de connexió amb Alella, que sumen un total de 18.253 desplaçaments (80,9% dels desplaçaments interurbans en un dia feiner). La resta de relacions sumen 4.296 desplaçaments (19,1%), repartits entre 24 municipis. Aquestes 8 relacions OD més els desplaçaments interns representen el 86,7% del total de mobilitat del municipi.

Taula 2: Principals fluxos de mobilitat interurbana amb origen i destinació Alella. Font: EMQ 2006

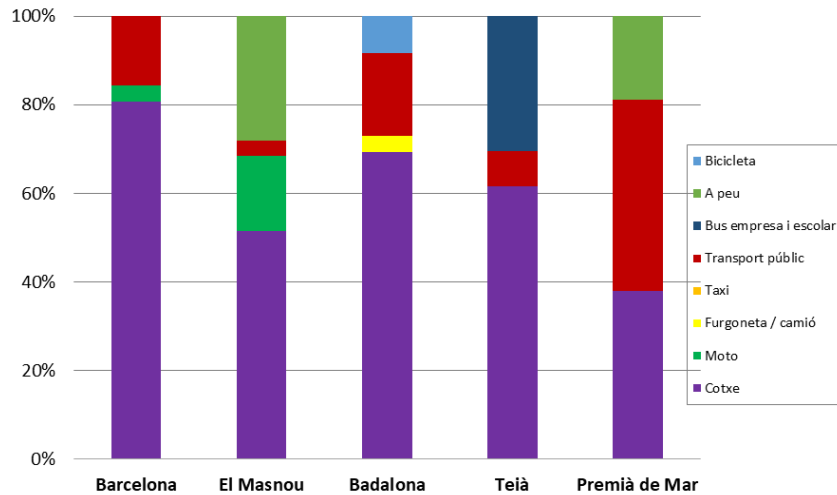
Municipi	Desplaçaments totals dia feiner
Interns Alella	9.678
Barcelona	5.847
El Masnou	4.949
Badalona	2.884
Teià	2.277
Premià de Mar	961
Santa Coloma de Gramenet	468
Montgat	458
Vilassar de Dalt	409

Si s'analitza la distribució modal amb les cinc principals relacions s'observa com el cotxe és el mode principal en totes elles (excepte Premià de Mar) amb valors que oscil·len entre el 80,7% amb Barcelona i el 51,4% amb El Masnou. En segon mode de transport més emprat és el transport públic amb valors que oscil·len entre el 18,7% amb Badalona i el 3,6% amb El Masnou.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 259 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

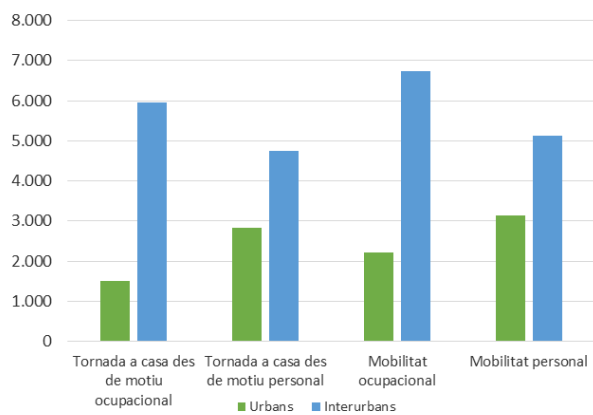
EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Figura 11: Repartiment modal dels desplaçaments entre Alella i les principals relacions de connexió (a partir de dades de l'EMQ 2006). Font: elaboració pròpia



Els motius dels viatges (urbans i interurbans) es divideixen de la següent manera:

Figura 12: Nombre total de desplaçaments per motiu (a partir de dades de l'EMQ 2006). Font: elaboració pròpia



La comparació entre la mobilitat interna i de connexió indica que la majoria dels desplaçaments interns són per motius personals (3.127 viatges/dia més 2.826 de les tornades), que representen el 61,5% de la mobilitat interna. En el cas dels desplaçaments interurbans, és la mobilitat ocupacional la que té un pes superior (6.743 viatges/dia més 5.950 de les tornades, que representen el 56,3% de la mobilitat total de connexió).

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 260 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

3 ANÀLISI DE LES XARXES DE TRANSPORT

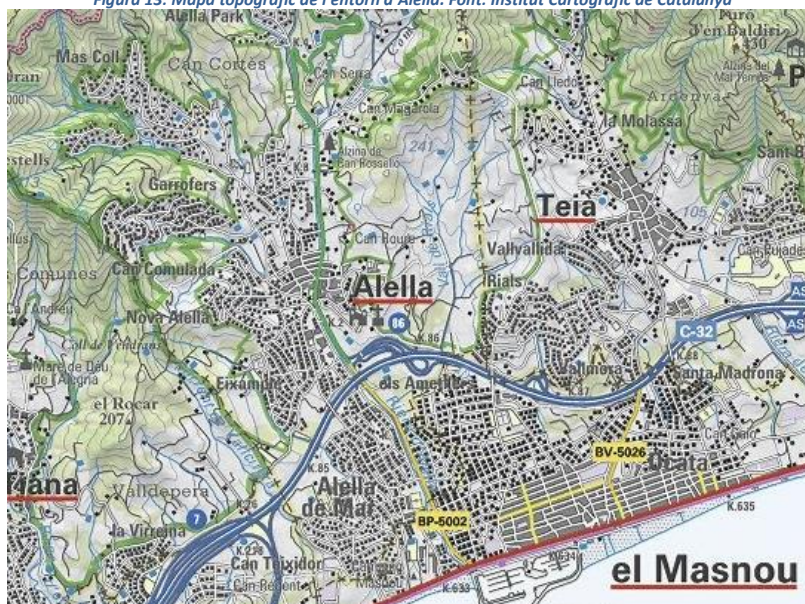
3.1 XARXA DE VEHICLES PRIVATS MOTORITZATS

3.1.1 ACCESSOS I VIES INTERURBANES

La C-32 creua el terme municipal transversalment, dividint-lo en dues àrees força diferenciades.

D'altra banda, la carretera BP-5002 és una carretera intercomarcal que connecta Granollers i el Masnou, i que travessa el terme municipal longitudinalment de nord a sud. Des de la BP-5002 es pot enllaçar amb l'autopista AP-7 al nord, amb l'N-II al sud i amb la C-32 dins del terme municipal d'Alella.

Figura 13: Mapa topogràfic de l'entorn d'Alella. Font: Institut Cartogràfic de Catalunya



3.1.2 XARXA VIÀRIA INTERNA

La BP-5002 estructura gran part de la mobilitat del municipi de nord a sud. Té un trànsit intens, amb una IMD l'any 2017 de 16.450 veh/dia al pk 0.

Complementàriament, la xarxa bàsica interna d'Alella la componen principalment les següents vies:

- La rambla Àngel Guimerà, tram urbà de la carretera BP-5002. Es configura com a eix principal nord – sud, dins del nucli urbà d'Alella. En aquesta via conflueix el trànsit de pas de la carretera, junt amb el trànsit intern d'Alella, i el trànsit provinent dels ramals que connecten amb els nuclis residencials d'Alella.
- La Riera Principal, amb continuïtat amb l'av. dels Rosers, amb traçat paral·lel a la ctra. PB-5002 a l'altra banda de la riera d'Alella,

DOCUMENT PROJECT**ÒRGAN URBANISME****EXPEDIENT**
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 261 de 333

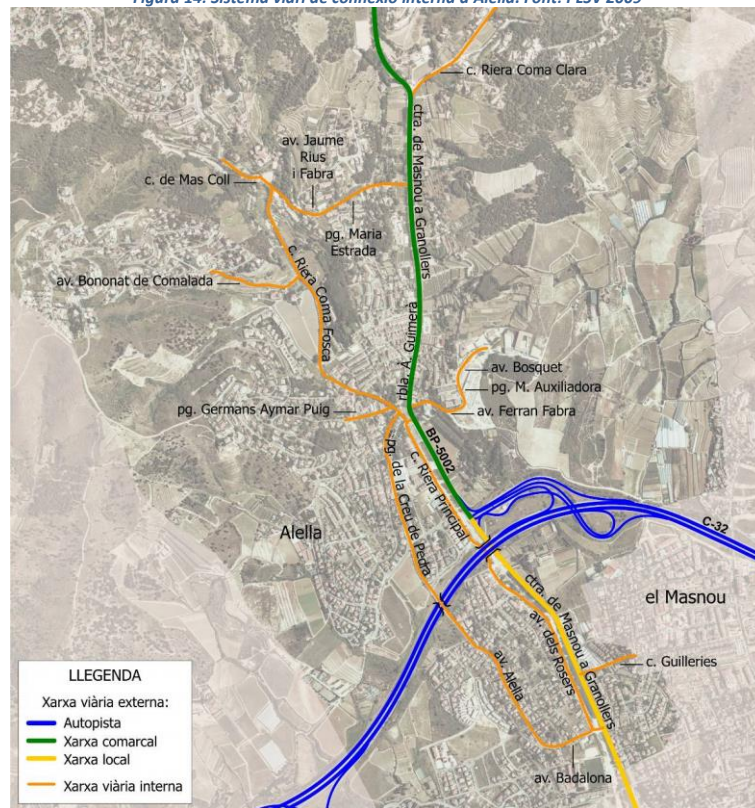
SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

- La Riera Coma Fosca, que recull la totalitat dels trànsits provinent del Nucli Can Coll, Nucli Can Comulada i Nova Alella, i part dels trànsits provinents del Nucli Eixample.
- El passeig de Marià Estrada, via transversal interna al nucli urbà, de connexió entre la ctra. BP-5002 i la Riera Coma Fosca.
- L'Avinguda d'Alella
- El carrer Guilleries

L'accés a l'àmbit d'estudi es realitza o bé des de la Riera de la Coma Fosca, o bé a través de la BP-5002, del Pg. de Marià Estrada i de l'Av. de Jaume Rius i Fabra.

Figura 14: Sistema viari de connexió interna d'Alella. Font: PLSV 2009



3.2 XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC

3.2.1 AUTOBÚS URBÀ

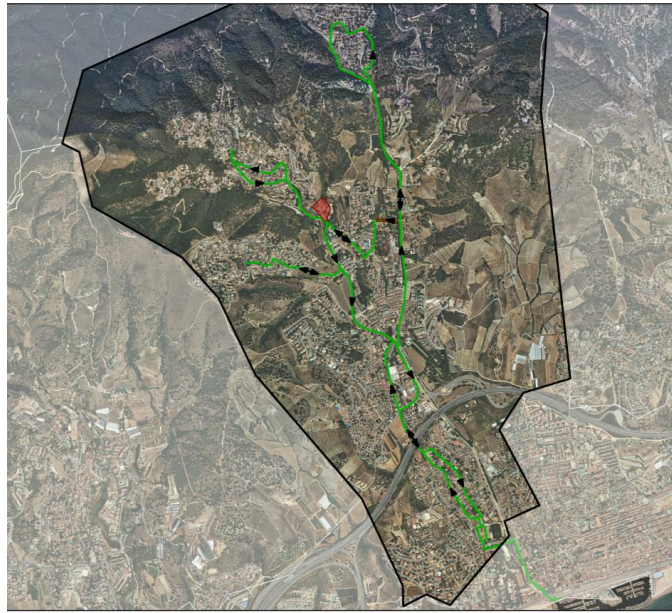
Per Alella circulen 2 línies d'autobús urbà. Els recorreguts i l'oferta horària d'aquestes línies és la següent:

- **Alella-Circumval·lació (646):** Es tracta d'una línia circular urbana que connecta Alella i el port del Masnou. Opera de dilluns a divendres feiners, i efectua 19 expedicions; exceptuant el mes d'Agost que en realitza 14. Entre les 6:10h i les 10:30h hi ha una freqüència de pas

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 262 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31*EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella*

de 30 minuts; a partir de les 11:30 aquesta freqüència s'incrementa a cada hora. L'amplitud horària d'aquesta línia es de 6:10h a 20:15h.

Figura 15: Recorregut Línia Circumval·lació. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament d'Alella



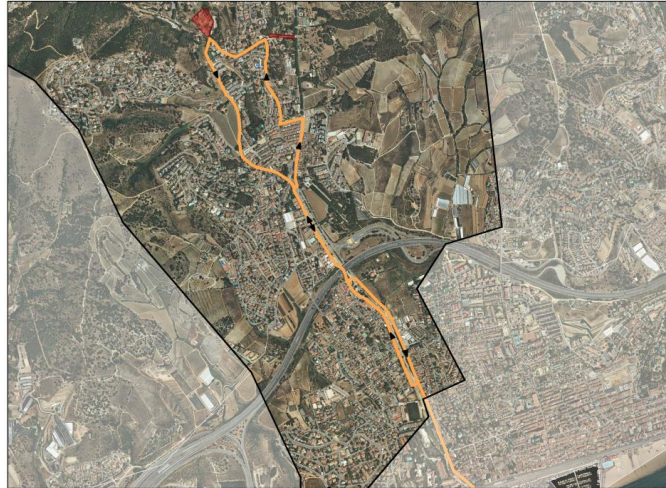
- **Alella Exprés (690):** Aquesta línia connecta Alella amb el Masnou. Opera de dilluns a divendres feiners, i efectua 56 expedicions; 28 expedicions per sentit. La freqüència de pas és de 30 minuts, i l'amplitud horària del servei d'aquesta línia és de 7:00h a 20:45h en sentit Masnou i entre de 7:15h a 21:00h en sentit Alella.

Els dissabtes feiners hi ha 30 expedicions al dia; 15 expedicions per sentit. La freqüència de pas és de 30 minuts, i l'amplitud horària és entre de 8:00h a 15:15h en sentit Masnou i entre de 8:15h a 15:30h en sentit Alella.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 263 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

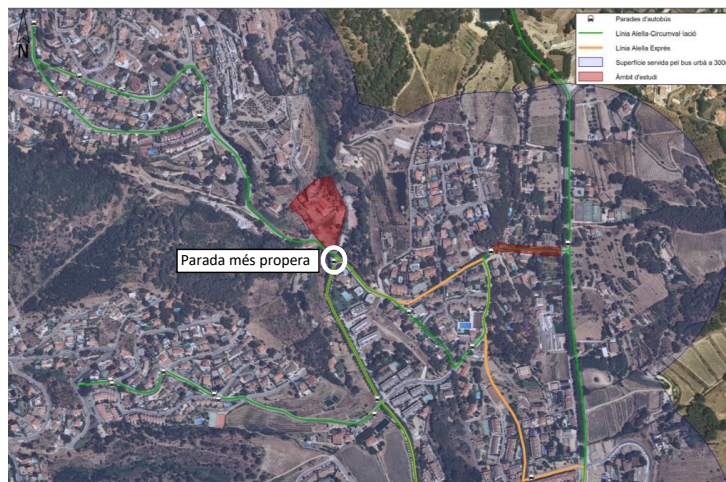
EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Figura 16: Recorregut Línia Alella Exprés. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'Ajuntament d'Alella



Les dues línies d'autobús urbà donen servei a l'àmbit d'estudi en l'entorn immediat; la parada més propera es situa a la cruïlla entre l'Avinguda de Jaume Rius Fabra i el carrer Riera Coma Fosca.

Figura 17: Recorreguts Línies autobus urbà. Font: Elaboració pròpia



3.2.2 SERVEI DE TAXI A DEMANDA

Des del 2010 Alella compta amb un servei públic de taxi a demanda per tal de facilitar la mobilitat i l'accessibilitat als serveis bàsics des de tots els veïnats del municipi. Per tenir accés al servei cal efectuar la reserva amb antelació.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 264 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	X2022003992

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Aquest servei està subvencionat per l'Ajuntament, ja que cada trajecte efectuat té un cost de 2€ pel sol·licitant i de 4€ més per l'Ajuntament.

Per poder utilitzar aquest servei cal estar empadronat al municipi i les persones majors de 65 anys i les persones amb discapacitat (física o sensorial) tenen un ús il·limitat, mentre que la resta de persones poden utilitzar el servei 6 vegades a l'any.

Aquest servei està operatiu de dilluns a divendres (no festius) entre les 7h i les 20h del vespre, i els desplaçaments que fa són entre el domicili de la persona sol·licitant i diversos punts del municipi com ara:

- Consultori Local
- Complex Esportiu Municipal
- Can Lleonart
- Can Gaza
- Plaça de l'Ajuntament
- Jutjat de Pau
- Comissaria de la Policia Local
- Parades d'autobús del municipi (inclosa Port Masnou)



3.2.3 AUTOBÚS INTERURBÀ

Per Alella circulen 3 línies d'autobús interurbà; 2 durant el període diürn gestionades per Sagalés i una durant el període nocturn gestionada per Moventis.

Les línies diürnes que transcorren per Alella són les següents:

- **Línia E19 (Vilanova-Vallromanes-Alella-Barcelona):** Aquesta línia transcorre per 5 municipis; Vilanova del Vallès, Vallromanes, Alella, El Masnou i Barcelona; i efectua 14 parades en sentit Barcelona (des d'Alella 11 parades) i 12 parades en sentit Vilanova del Vallès (fins Alella 4 parades, exceptuant la última expedició diària).

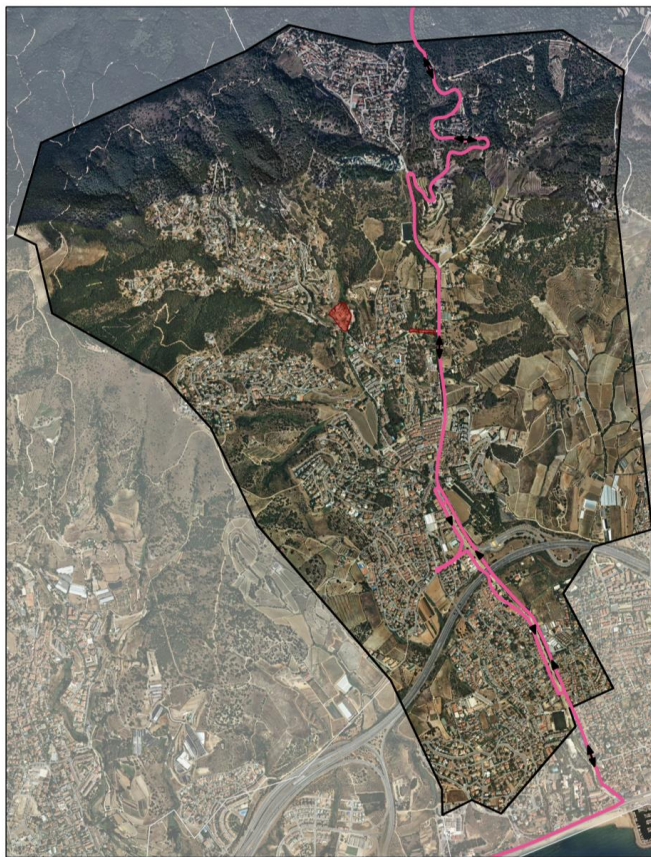
Aquesta línia ofereix 21 expedicions en sentit Barcelona de dilluns a divendres feiners (exceptuant el mes d'Agost) amb una amplitud horària entre les 6:15h i les 22:45h. De les

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 265 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31*EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella*

21 expedicions, 14 inicien el seu recorregut a Alella. Durant els caps de setmana, festius i el mes d'agost, es realitzen 15 expedicions entre les 7:25h i les 20:30h. De les 15 expedicions, 9 inicien el seu recorregut a Alella.

Aquesta línia ofereix 21 expedicions en sentit Alella/Vilanova del Vallès. De dilluns a divendres feiners (exceptuant el mes d'Agost) hi ha una amplitud horària entre les 7:10h i les 23:35h. De les 21 expedicions, 14 finalitzen el seu recorregut a Alella. Durant els caps de setmana, festius i el mes d'agost, es realitzen 15 expedicions entre les 8:15h i les 21:15h. De les 15 expedicions, 9 finalitzen el seu recorregut a Alella.

Figura 18: Recorregut Línia autobús interurbà E19. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Sagalés



- **Línia 648 (Teià-El Masnou-Alella-Barcelona):** Aquesta línia transcorre per 4 municipis; Teià, El Masnou, Alella i Barcelona; i efectua 10 parades en sentit Barcelona (des d'Alella 5 parades) i 9 parades en sentit Teià (fins Alella 4 parades).

Aquesta línia ofereix 9 expedicions en sentit Barcelona de dilluns a divendres feiners amb una amplitud horària entre les 6:45h i les 21:30h. Els dissabtes feiners hi ha 5 expedicions entre les 9:00h i les 20:45h. En sentit contrari, hi ha 9 expedicions entre les 7:30 i les 22:15h. Els dissabtes hi ha 5 expedicions entre les 9:45h i les 21:30h.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 266 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

La resta de dies aquesta línia no circula.

Figura 19: Recorregut Línia autobús interurbà 648. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Sagalés



La línia nocturna que dona servei a Alella és la següent:

- **N81 (Barcelona - Vilassar de Dalt):** Aquesta línia dona servei a 8 municipis; Barcelona, Alella, El Masnou, Teià, Premià de Mar, Vilassar de Mar, Cabrils i Vilassar de Dalt.

Les nits de diumenge a dijous hi ha dues expedicions des de Barcelona; una a les 00:45h i una a les 2:45h. De Barcelona a Alella hi ha 19 minuts. En sentit contrari hi ha 2 expedicions, una que surt des d'Alella a les 00:04h i un altre que surt de Vilassar de Dalt a les 1:37h i passa per Alella a les 2:04h.

Les nits de divendres i dissabtes hi ha 4 expedicions des de Barcelona, amb una freqüència de pas d'1 hora entre les 00:45h, a les 3:45h. De Barcelona a Alella hi ha 19 minuts. En sentit contrari hi ha 4 expedicions amb una freqüència de pas d'1 hora entre les 23:37h, a les 2:37h.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 267 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

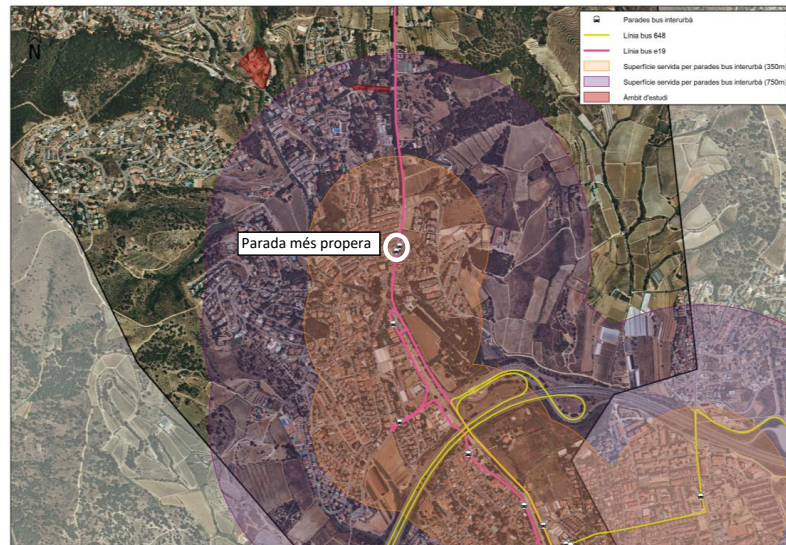
EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Figura 20: Recorregut Línia autobús interurbà N81. Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Sagalés



De les dues línies d'autobús interurbà que donen servei a Alella, cap dona servei a l'àmbit d'estudi. Tot i així, la línia e19 passa molt a prop de l'àmbit d'estudi i la parada més propera està a 800m de l'àmbit d'estudi.

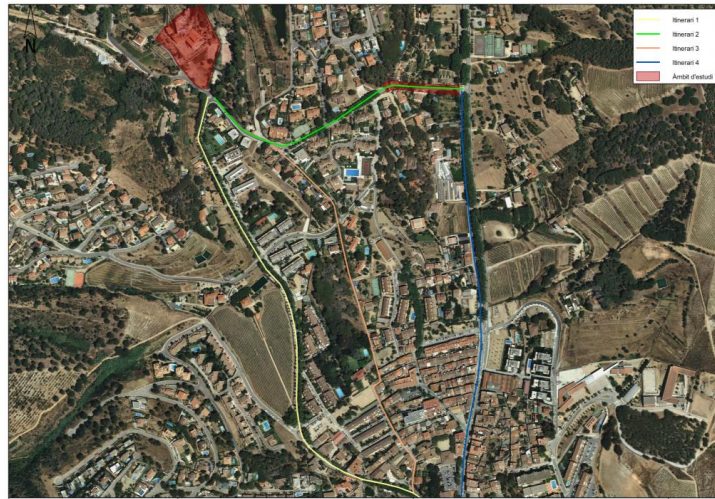
Figura 21: Recorreguts Línies autobús interurbà. Font: Elaboració pròpia



DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 268 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31*EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella***3.3 XARXA DE NO MOTORITZATS****3.3.1 XARXA DE VIANANTS**

El sector es troba emmarcat dins la trama urbana del Mas Coll. En la major part dels vials ubicats en l'entorn de l'àmbit d'estudi, els vehicles privats poden circular a 30 km/h; exceptuant alguns punts on s'especifica la circulació a 20km/h.

Per accedir a l'àmbit d'estudi a peu, des del centre del municipi (Ajuntament) es pot fer a través de diversos itineraris.

Figura 22: Itineraris de vianants d'accés a la Torre del Governador**ITINERARI 1**

El carrer Riera Coma Fosca té dos carrils de circulació i una vorera ampla i segura (superior a 1,5metres) a la banda est i una vorera intermitent a la banda oest, exceptuant el tram per sota l'avinguda de Bononat de Comalada, on la vorera de l'oest és continua i té una amplada útil inferior a 1 metre. En l'extrem nord (prèviament a la intersecció amb l'Av. Jaume Rius i Fabra) les dues voreres tenen amplades útils insuficients (inferiors al metre) (a l'entorn de la parada d'autobús).

El carrer Riera Coma Fosca disposa de passos de vianants segurs i accessibles; alguns d'ells elevats.

**DOCUMENT
PROJECT**

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 269 de 333

**ÒRGAN
URBANISME**

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

**EXPEDIENT
X2022003992**

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Figura 23: Carrer de Riera Coma Fosca



Figura 24: Carrer de Riera Coma Fosca



Figura 25: Parada de l'autobús a la rotonda de la Torre del Governador



ITINERARI 2

A l'inici del passeig de Marià Estrada, a la cruïlla amb l'Avinguda Sant Josep de Calassanç, no hi ha voreres ja que es un tram estret de doble sentit amb una única plataforma, tant per a vehicles com per a vianants. Passat aquest primer tram, el carrer passa a tenir dos carrils i una vorera de més de 2,5m a la banda nord. Al sud hi ha una vorera d'uns 2 metres que separa la calçada central de la calçada lateral, tot i que en alguns casos ocupada per vehicles que hi estacionen a sobre.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 270 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

A la cruïlla del passeig de Marià Estrada amb l'Avinguda de Jaume Rius i Fabra, i a la cruïlla amb el Torrent de Vallbona, hi ha pas de vianants, però sense guals. A l'encreuament amb el carrer Ramon Berenguer III el Gran no hi ha cap pas de vianants.

Figura 26: Passeig de Marià Estrada. Tram estret de doble sentit



Figura 27: Passeig de Marià Estrada



Figura 28: Passeig de Marià Estrada cruïlla amb carrer Ramon Berenguer III el Gran (esquerra). Passeig de Marià Estrada cruïlla amb l'Avinguda de Jaume Rius i Fabra (dreta)



A la cruïlla del passeig Marià Estrada amb l'Avinguda de Jaume Rius i Fabra la vorera s'estreny en el costat nord passant a tenir en alguns trams una amplada útil d'1,4 metres. La presència de passos de vianants permet creuar de forma segura tot i que no sempre disposen de guals rebaixats. Un dels passos de vianants està elevat per a reduir la velocitat.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 271 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

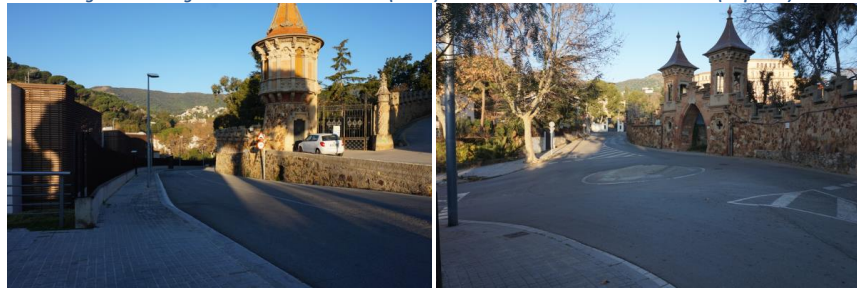
EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Figura 29: Cruïlla del passeig de Marià Estrada amb l'Avinguda de Jaume Rius i Fabra



El tram de l'Avinguda de Jaume Rius i Fabra que dona accés directe a l'àmbit d'estudi, compta amb 2 carrils de circulació (un per cada sentit) amb una velocitat màxima de 30km/h i té una vorera d'uns 2 metres a la banda sud. En la intersecció amb el carrer Riera Coma Fosca únicament es localitza un pas de vianants en aquest darrer carrer, per continuar l'itinerari de vianants per la vorera de la banda sud de l'Av. Jaume Rius i Fabra.

Figura 30: Avinguda de Jaume Rius i Fabra (dreta). Rotonda de la Torre del Governador (esquerra)

**ITINERARI 3**

En el nucli urbà el recorregut s'inicia a través del carrer Balmes, que és d'un únic sentit (nord) i té un cordó d'aparcament a la banda oest. En un primer tram, la vorera oest té una amplada útil d'uns 1,4 metres i la vorera est d'1 metre. A partir del carrer de Santa Eulàlia, el carrer Balmes s'estreny i totes dues voreres passen a tenir una amplada inferior al metre. Hi ha un petit tram d'uns 25 metres per sota del carrer de les Escoles Pies, on la secció del carrer Balmes és molt estreta, dificultant el pas de vehicles. En tot el carrer no hi ha cap pas de vianants.

Figura 31: Carrer Balmes



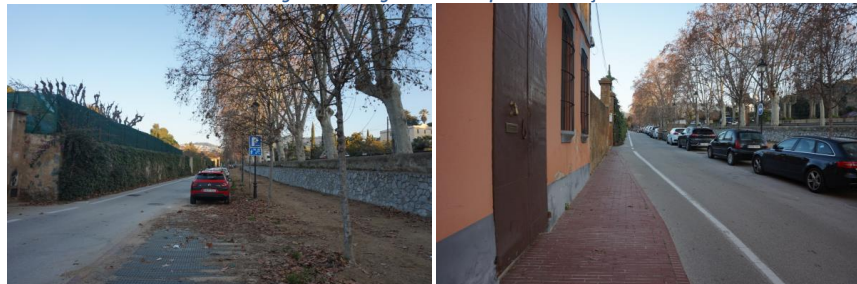
Posteriorment l'itinerari segueix pel Passeig d'Antoni Borrell el qual, els primers 200 metres són en plataforma única, i al nord del carrer Dr. Mas de Xaxars, l'espai es distribueix entre la calçada

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 272 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31*EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella*

i voreres a les dues bandes. Des del carrer Mas de Xaxars fins al Passeig de Marià Estrada hi ha una vorera ampla de més d'1,5 metres a la banda l'est i una vorera intermitent a l'oest. Únicament a la cruïlla amb el carrer Mas de Xaxars hi ha un pas de vianants tot i que sense guals rebaixats.

Figura 32: Passeig d'Antoni Borrell*Figura 33: Passeig d'Antoni Borrell amb carrer Mas de Xaxars***ITINERARI 4**

L'Avinguda Sant Josep de Calassanç és un carrer pacificat senyalitzat amb la S-28 i amb una velocitat limitada a 20km/h. A través d'aquest itinerari està senyalitzat amb pintura un carril bici en el sentit contrari a la circulació motoritzada. Aquesta avinguda disposa d'un espai segregat pel vianant no urbanitzat a la banda est, mentre que la banda oest, només hi ha vorera en el tram on hi ha accessos a habitatges (a l'entorn de la cruïlla amb el carrer Verdaguer).

Figura 34: Avinguda Sant Josep de Calassanç

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 273 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	X2022003992

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

3.3.2 XARXA DE BICICLETES

A través de l'Avinguda Sant Josep de Calassanç, eix de prioritat invertida i regulat amb la senyal S-28, està senyalitzat amb pintura un carril bici en el sentit contrari a la circulació motoritzada.

Figura 35: Avinguda Sant Josep de Calassanç



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 274 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 274 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

4 PROPOSTA D'ORDENACIÓ

El Pla de Millora Urbana "PMU-01 Torre del Governador i passeig Marià Estrada" (PMU) es redacta en desenvolupament del què disposa el planejament general del municipi per a aquest àmbit.

El POUM, per tal d'aturar la creixent problemàtica de degradació i pèrdua de valors arquitectònics i paisatgístics detectada a l'entorn de la Torre del Governador, pretén, com a objectiu principal, revitalitzar l'àmbit mitjançant la rehabilitació i posada en valor que necessàriament ha d'aportar la incorporació de nova activitat, sempre però, sent respectuosa aquesta amb la riquesa patrimonial que representa el conjunt pel municipi.

En aquest sentit, els objectius del Pla de Millora Urbana són els següents:

- Mantenir l'edifici i potenciar els usos i activitats més enllà dels que tradicionalment ha allotjat la Torre del Governador per facilitar la seva conservació, tot respectant i ampliant les determinacions del Catàleg de patrimoni.
- Establir la relació d'usos admesos amb una clau de zona específica que es correspon amb la singularitat i la complexitat de les característiques i dimensió de la finca.
- Conservar els elements protegits, arquitectònics i naturals, de tal manera que el conjunt edificat i els espais lliures continuïn essent un indret de referència del poble d'Alella.
- Establir el límit potencial adequat de sostre i la seva localització tant en relació a l'edificació existent com a la possibilitat de noves edificacions integrant-lo en tot moment a l'entorn paisatgístic on s'emplaça.
- Millorar la connectivitat i la mobilitat de l'entorn amb l'afectació i urbanització d'un tram del passeig Marià Estrada.
- Garantir la reserva de places d'aparcament mínimes, soterrades o en superfície dins del recinte de la Torre del Governador en compliment de la normativa del POUM, així com la millora de les vies interiors per on s'hi ha d'accedir i la disposició de les pertinents àrees de càrrega i descàrrega a l'interior de la finca.

El projecte preveu desenvolupar un hotel de luxe de 5 estrelles amb una capacitat de 80 habitacions i una clínica – spa de "benestar mental". Es preveu, doncs, que el complex estigui enfocat a estàncies motivades per a millorar la salut i el benestar.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 275 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
 X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 275 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

5 MOBILITAT GENERADA PELS NOUS SECTORS

5.1 QUANTIFICACIÓ DE LA NOVA MOBILITAT DEL PMU

La quantificació de la nova mobilitat generada per les diferents activitats i usos del sòl previstos al POUM es calculen a partir de les ràtios mínimes de viatges/dia que s'indiquen a l'Annex I del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Els ràtios de viatges generats per dia que marca el Decret 344/2006, de 19 de setembre, són els següents:

Taula 3: Ràtios mínimes de viatges generats/dia (amb tornades incloses). Font: Decret 344/2006, de 19 de setembre

Ús d'habitatge	El valor més gran dels dos següents: 7 viatges/habitatge o 3 viatges/persona
Ús residencial	10 viatges/100 m ² de sostre
Ús comercial	50 viatges/100 m ² de sostre
Ús d'oficines	15 viatges/100 m ² de sostre
Ús industrial	5 viatges/100 m ² de sostre
Equipaments	20 viatges/100 m ² de sostre
Zones verdes	5 viatges/100 m ² de sòl

Tanmateix, en aquest cas es tracta d'un espai on es desenvoluparà una activitat específica associada a un Resort Hotelier com a centre de benestar i salut, de manera que la mobilitat generada s'estimarà a partir d'hipòtesis, prenent de referència les previsions contemplades en el projecte de la Torre del Governador.

L'hotel disposarà de 80 habitacions, que es considerarà que són dobles i que estan ocupades al 100% (per restar al costat de la seguretat). Es preveu un tipus de turisme dirigit a la salut, amb una estada estàndard d'una setmana, que és la durada que pot durar el tractament.

No es preveu que el client surti del recinte atès que l'objecte de la seva visita és realitzar un tractament de salut. Malgrat que a l'interior del recinte es preveu un circuit de passejada, en algun cas es possible que els clients surtin a fer un passeig per l'entorn (es consideraran distàncies curtes, com per exemple fins al nucli d'Alella).

El viatge d'anada i tornada (check-in i check-out) es preveu que es realitzi sempre amb vehicle privat.

En el cas que el conjunt dels hostes fes el check-in el mateix dia (situació més restrictiva) representaria un total de 160 viatges/dia en un sentit que es realitzarien en cotxe.

Pel que fa als treballadors, segons dades disponibles de grups hotelers, la ràtio de treballadors per habitació es fixa en funció dels serveis que ofereix i de la seva categoria; en aquest cas, es considerarà una ràtio de 2 treballadors/habitació atès que es tracta d'un hotel de luxe on es preveuen un gran nombre de serveis. Aplicant aquesta ràtio al nombre d'habitacions (80) i posteriorment, la ràtio de l'ATM de l'RMB de 1,0345 viatges/dia en un sentit per treballador, resulta un total de 331 viatges/dia en ambdós sentits per mobilitat ocupacional.

D'altra banda, l'hotel comptarà amb un servei de restaurant i servei d'spa, ambdós oberts al públic en general.

En el cas del Restaurant, es preveu una capacitat per a 66 comensals; principalment seran clients de l'hotel però potser també hi ha la possibilitat d'oferir sopars al públic en general. Es

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 276 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

farà la hipòtesis que el 30% de la capacitat són clients no allotjats a l'hotel, de manera que realitzaran 40 viatges/dia en els dos sentits.

En el cas de l'spa, també tindran accés clients no allotjats en l'hotel. Atès que no es disposa de cap previsió, es farà la hipòtesi que aquesta àrea té una capacitat per a 30 persones (a partir de la superfície destinada a la piscina, d'uns 150 m², es considera un espai per persona de 5 m²). En aquest cas, també es farà la hipòtesi que el 30% de la capacitat són clients no allotjats a l'hotel, de manera que realitzaran 18 viatges/dia en els dos sentits.

Per tant, en la situació més restrictiva considerada es preveuen un total de 354 desplaçaments/dia d'accés a l'hotel i 194 desplaçaments/dia de sortida.

Taula 4: Generació i atracció de viatges al dia

ÚS	Viatges/dia accés	Viatges/dia sortida
Hostes	160	0
Treballadors	166	166
Restaurant	20	20
Spa	9	9
Total	354	194

Pel que fa a la distribució territorial, es considerarà que el conjunt dels clients realitzaran desplaçaments de connexió. En el cas de la mobilitat ocupacional, es prendrà de referència l'EMQ 2006, que indica que el 30% són desplaçaments interns i el 70% restant de connexió.

Pel que fa al repartiment modal, es considerarà que el conjunt dels clients accediran amb vehicle privat. En el cas dels treballadors, es considerarà el repartiment modal extret de l'EMQ 2006:

Taula 5: Repartiment modal per a la mobilitat ocupacional

Àmbit	Vehicle privat	Transport públic	No motoritzats
Urbans	50,1%	1,0%	48,9%
Interurbans	75,8%	15,5%	8,7%

Per tant, el nombre de desplaçaments per modes de transport és el següent:

Taula 6: Distribució modal del viatges/dia en sentit anada (Accés)

	Àmbit	Vehicle privat	Transport públic	No motoritzats
Treballadors	Urbans	25	0	24
	Interurbans	88	18	10
Clients	Interurbans	189		
	Totals	302	18	34

Taula 7: Distribució modal del viatges/dia en sentit tornada (Sortida)

	Àmbit	Vehicle privat	Transport públic	No motoritzats
Treballadors	Urbans	25	0	24
	Interurbans	88	18	10
Clients	Interurbans	29		
	Totals	142	18	34

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 277 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

5.2 RESERVES D'APARCAMENT PER A TURISMES, MOTOCICLETES I BICICLETES

Les reserves mínimes d'aparcament de vehicles (turismes, motocicletes i bicicletes) situats fora de la via pública són les següents segons el Decret 344/2006:

Taula 8: Reserves mínimes d'aparcaments de vehicles. Font: Decret 344/2006, DGPT.

Ús d'habitatge	Turismes	Motocicletes
	Màxim valor de: 1 plaça/habitatge, 1 plaça per 100 m2 de sostre o fracció	Màxim valor de: 0,5 plaça/habitatge, 1 plaça per 200 m2 de sostre o fracció
Nova estació ferroviària	5 places/30 places ofertes de circulació	5 places/30 places ofertes de circulació

L'espai mínim per plaça de turismes és de 4,75 x 2,4 m, i per motocicleta 2,20 x 1,00 m.

Taula 9: Reserves mínimes d'aparcaments de bicicletes. Font: Projecte de Decret, DGPT.

Ús d'habitatge	Màxim valor de 2 plaça/habitatge, 2 plaça per 100 m2 de sostre o fracció
Ús comercial	1 plaça/100 m ² sostre o fracció
Ús d'oficines	1 plaça/100 m ² sostre o fracció
Ús industrial	1 plaça/100 m ² sostre o fracció
Equipaments docents	5 plaça/100 m ² sostre o fracció
Equipaments esportius, culturals i recreatius	1 plaça/100 places d'aforament de l'equipament
Zones verdes	1 plaça/100 m ² de sòl

El Decret 344/2006 no determina l'obligatorietat de fer una reserva de places d'aparcaments per a turismes i motocicletes per a usos diferents al residencial. Tanmateix, el projecte de la Torre del Governador sí que en preveu (veure capítol 7.2.2).

Respecte a l'aparcament per a bicicletes, es farà una estimació en funció de la demanda estimada en aquest mode. Del capítol anterior s'extreu que seran 34 desplaçaments al dia en 1 sentit els que es realitzaran en modes no motoritzats. Suposant que la bicicleta representa el 15% d'aquests, la demanda en bicicleta serà de 6 viatges/dia i sentit. Per tant, es fa la proposta de fer una reserva inicial de 10 places d'aparcament fora calçada per a bicicletes i en cas que en un futur la demanda d'aquest mode de transport s'incrementés, s'augmentaria progressivament l'oferta.

D'altra banda, pel que fa a l'aparcament de vehicles i motocicletes, resulta necessari el compliment del Reial Decret 1053/2014 en relació a les dotacions mínimes de l'estructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics en edificis o aparcaments de nova construcció i en vies públiques, o com a mínim deixar la seva preinstal·lació d'acord amb el que preveu el Reial Decret 1053/2014.

En la disposició addicional primera s'estableixen les dotacions mínimes de l'estructura per a la recàrrega del vehicle elèctric en edificis o estacionaments de nova construcció i en vies públiques:

1. En edificis o estacionaments de nova construcció s'haurà d'incloure la instal·lació elèctrica específica per a la recàrrega dels vehicles elèctrics, executada d'acord amb el que estableix la referida (ITC) BT-52, "Instal·lacions amb fins especials. Infraestructura per a la recàrrega de vehicles elèctrics", que s'aprova mitjançant el Reial Decret 1053/2014, amb les següents dotacions mínimes:

a) En aparcaments o estacionaments col·lectius en edificis de règim de propietat horitzontal, s'haurà d'executar una conducció principal per zones comunitàries

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 278 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 278 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

(mitjançant, tubs, canals, safates, etc.), de manera que es possibiliti la realització de derivacions fins a les estacions de recàrrega ubicada a les places d'aparcament, tal com es descriu en l'apartat 3.2 de la (ITC) BT-52,

b) en aparcaments o estacionaments de flotes privades, cooperatives o d'empresa, o els d'oficines, per al seu propi personal o associats, o dipòsits municipals de vehicles, les instal·lacions necessàries per a subministrar a una estació de recàrrega per cada 40 places i

c) en aparcaments o estacionaments públics permanents, les instal·lacions necessàries per a subministrar a una estació de recàrrega per cada 40 places.

2. A la via pública, s'han d'efectuar les instal·lacions necessàries per a donar subministrament a les estacions de recàrrega ubicades a les places destinades a vehicles elèctrics que estiguin previstes en el plans de mobilitat sostenible supramunicipals o municipals.

5.3 RESERVES D'ESPAI PER A CÀRREGA I DESCÀRREGA

El Decret 344/2006 indica que convé preveure a les noves implantacions unes condicions mínimes consistents a delimitar zones del viari destinades a la distribució urbana de mercaderies, establir quins comerços han de disposar de molls de càrrega i descàrrega que els permetin fer aquestes operacions al seu interior, i establir un mínim de superfície comercial dedicada a magatzem amb la finalitat que les operacions de càrrega i descàrrega no es multipliquin.

Article 6.3 del Decret 344/2006

En el cas d'estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a plans urbanístics s'ha de tenir en compte que, per aconseguir una distribució àgil i ordenada de les mercaderies a l'interior dels nuclis urbans, aquests contemplin les següents reserves de places de 3 x 8 metres a la xarxa viària per a càrrega i descàrrega de mercaderies:

a) Ús comercial: 1 plaça per cada 1.000 m2 de superfície de venda o 1 plaça per cada 8 establiments.

b) Ús d'oficines: 1 plaça per cada 2.000 m2 de sostre.

No es fa una reserva mínima de places de càrrega i descàrrega atès que no es preveu l'ús comercial ni d'oficina. Tanmateix, l'activitat desenvolupada en la Torre del Governador implicarà operatives de càrrega i descàrrega de mercaderies, que es preveu que es realitzin a l'interior del recinte.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 279 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 279 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

6 IMPACTE DE LA MOBILITAT GENERADA SOBRE LES DIVERSES XARXES DE TRANSPORT

6.1 XARXA VIÀRIA

Per avaluar l'impacte de la nova mobilitat en cotxe sobre la xarxa viària es suma la nova mobilitat generada al trànsit actual i s'estima la nova intensitat horària punta aplicant el factor d'hora punta resultant. Un cop s'obté la intensitat horària màxima es determina el nivell de servei, és a dir, el grau de fluïdesa o de congestió del trànsit per una carretera o carrer.

La nova mobilitat en vehicle privat s'ha comptabilitzat en 302 viatges/dia en sentit anada i en 142 viatges/dia en sentit tornada. Per a la mobilitat ocupacional s'aplicarà una ocupació del vehicle d'1,2 persones/vehicle mentre que per la mobilitat personal (clients) l'ocupació considerada serà de 2 persones/vehicle.

Amb tot, resulta un increment total de 297 vehicles/dia en els dos sentits: 188 vehicles en sentit anada i 108 en sentit tornada.

Taula 10: Mobilitat generada i atreta en vehicle privat

		Vehicles /dia	
		Anada	Tornada
Treballadors	Urbans	21	21
	Interurbans	73	73
Clients	Interurbans	94	14
	Totals	188	108

Taula 11: Mobilitat generada i atreta en vehicle privat: urbans i interurbans

	Vehicles /dia	
	Anada	Tornada
Urbans	21	21
Interurbans	168	88

S'ha realitzat un aforament direccional en la intersecció del carrer Riera Coma Fosca i l'Av. Jaume Rius Fabra de 8-9h. Els resultats mostren, d'una banda, unes intensitats horàries d'entre els 120 i 180 vehicles/hora, i d'altra banda, una tendència superior a utilitzar la Riera Coma Fosca com a itinerari d'entrada i sortida a l'àmbit del Mas Coll.

La distribució horària de la nova mobilitat generada i atreta dependrà del tipus d'usuari. Es fan les següents hipòtesis:

- La mobilitat dels hostes es distribuirà homogèniament al llarg del tot el dia (10 – 20h)
- La mobilitat dels clients del restaurant es concentrarà en horari vespre – nocturn (8-24h)
- La mobilitat dels clients de l'spa es distribuirà homogèniament al llarg del tot el dia (10 – 20h)
- La mobilitat dels treballadors es distribuirà en funció dels torns de treball (6-14h; 14-22h; 22-6h).

Així doncs, l'increment horari de vehicles és el següent:

- Els 80 vehicles/dia (1 sentit) dels hostes representaran 8 vehicles/hora.
- Els 10 vehicles/dia/sentit dels clients del restaurant representaran 3 vehicles/hora/sentit.
- Els 5 vehicles/dia/sentit dels clients de l'spa representaran 1 vehicle/hora/sentit.
- Els 94 vehicles/dia/sentit dels treballadors representaran 31 vehicles/hora/sentit.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 280 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31*EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella*

Suposant la situació més restrictiva en la que coincideix la mobilitat horària dels treballadors amb la dels hostes i els clients de l'spa (a les 14h), l'increment horari és de 40 vehicles/hora en sentit anada i 32 vehicles/hora en sentit sortida (73 vehicles/hora en els dos sentits).

No es preveuen, per tant, problemes de capacitat viària atès que d'una banda, aquest increment horari de vehicles és poc significatiu i, d'altra banda, els dos carrers d'accés a l'àmbit d'estudi tenen un excipient de capacitat superior al 80% (suposant una capacitat teòrica de 1.500 veh/dia per a un carrer 1+1).

6.2 XARXA DE TRANSPORT PÚBLIC

La nova demanda en transport públic i col·lectiu s'ha estimat en 37 viatgers/dia en els dos sentits, pràcticament tots interurbans. Es tracta de demanda ocupacional que es distribuirà entre els 3 torns considerats, de manera que l'increment de la demanda horària serà de 12 viatgers/hora en els dos sentits (6+6).

Es preveu que aquest increment sigui absorbit per la línia 646 (Alella Circumval·lació) i la línia 690 (Alella Exprés), amb una oferta conjunta de 3 expedicions l'hora i una capacitat estimada en 120 places (50 places pels vehicles de la línia 690 i 20 places pel vehicle de la línia 646), de manera que l'increment horari representa un 10% de l'oferta i, per tant, únicament per ocupacions de càrrega màxima superiors al 90% es podria donar un dèficit de capacitat.

7 XARXA D'ITINERARIS

7.1 PARÀMETRES DE PLANIFICACIÓ GENERALS

El Decret 344/2006 fa les següents recomanacions referents a les diferents xarxes de transport:

Article 4

Directrius per elaborar els estudis d'avaluació de la mobilitat generada referents a la planificació:

4.1 En l'elaboració dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han de tenir en compte els paràmetres següents:

a) **L'amplada mínima dels carrers** que es planifiquin en sòl urbanitzable amb la senyalització corresponent a **zona 30**, d'acord amb el que estableix el Reglament general de circulació, ha de ser de **10 metres**.

b) **L'amplada mínima dels carrers planificats com a xarxa bàsica** en sòl urbanitzable, així com dels trams de carretera definits com a trams urbans, ha de ser **d'11 metres**.

c) **L'amplada mínima dels carrers** que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un itinerari de la **xarxa bàsica de bicicletes** han de tenir una **amplada addicional de 2 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles**. En cas contrari, s'atindrà a l'establert als apartats anteriors.

d) Els carrers que es planifiquin en sòl urbanitzable per on discorri un **itinerari per al transport públic** han de tenir una **amplada addicional de 5 metres sempre i quan coincideixi amb la xarxa bàsica de vehicles**. En cas contrari, s'atindrà al que estableixen els apartats anteriors.

e) El **pendent màxim** dels nous carrers en sòl urbanitzable no ha de superar el **8%**, i només en casos excepcionals, degudament justificats, pot arribar fins al 12%.

En qualsevol cas, el pendent del 8% no serà acceptable per a llargades superiors a 300 metres. Cas que es superi aquesta llargada, es construiran espais de descans amb pendent màxim de 2% que contingui, com a mínim, un cercle d'1,5 metres de radi.

La construcció d'escales a la via pública resta condicionada a què hi hagi un itinerari alternatiu adaptat a la normativa d'accessibilitat. Quan l'itinerari alternatiu sigui desproporcionat en temps i/o recorregut, d'acord amb el que estableix la citada normativa, es construiran ascensors o elements elevadors segurs i accessibles.

f) El **pendent màxim dels itineraris per a bicicletes** no pot superar, amb caràcter general, el **5%**. Només en supòsits excepcionals, degudament justificats, aquest pendent pot arribar al 8%.

g) La previsió de places per a aparcament de bicicletes i de vehicles inclosa en els instruments de planejament urbanístic s'ha d'ajustar a les reserves mínimes establertes als annexos 2 i 3 d'aquest Decret, respectivament.

4.2 En l'elaboració dels estudis es poden proposar, en base a condicionants geomètrics, pel conjunt d'un àmbit i en coherència amb els sectors continguts o amb base a les característiques

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 282 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 282 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

de l'entorn, paràmetres diferents als fixats en l'apartat anterior, sempre que es justifiqui que es compleixen els objectius de sostenibilitat de la mobilitat i la normativa d'accessibilitat.

7.2 XARXA D'ITINERARIS PER AL VEHICLE PRIVAT

7.2.1 CRITERIS DE DEFINICIÓ DE LA XARXA D'ITINERARIS

Article 18

Xarxa bàsica per a vehicles

18.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han d'establir una xarxa d'itineraris per a vehicles, d'acord amb els criteris i requisits que s'estableixen en aquest article.

18.2 La xarxa bàsica per a vehicles prevista en els estudis d'avaluació de la mobilitat generada ha d'assegurar la **connectivitat amb els indrets on es generin el major nombre de desplaçaments** i com a mínim els següents:

a) **Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans i altres nodes de transport col·lectiu.**

b) **Equipaments comunitaris com equipaments sanitaris, educatius, culturals i administratius.**

18.3 La xarxa bàsica per a vehicles ha de ser **continua** i, si s'escau, ha de procurar assegurar la continuïtat dels itineraris amb la dels municipis veïns.

7.2.2 PROPOSTA D'ITINERARIS

Es preveuen 3 punts d'accés viari a l'interior del recinte de la Torre del Governador, de manera que s'utilitzarà un o altre en funció del tipus d'usuari. Són els següents:

- Accés principal per a clients (hostes): es realitzarà a través del camí de Martorelles, al nord de l'àmbit. Per aquest punt es realitza el check-in (arribada) i el check-out (sortida), atès que és aquí on es localitza la recepció. Un servei de valet s'encarrega de l'estacionament dels vehicles dels hostes en la zona d'aparcament.
- Accés directe a l'aparcament dels clients: els hostes ja allotjats en l'hotel que efectuïn algun desplaçament a l'exterior durant la seva estància a l'hotel utilitzaran aquest punt d'accés / sortida on s'ubica l'aparcament de clients, a través de l'Av. Jaume Rius i Fabra, a la banda oest de l'àmbit. Aquest punt també és l'accés principal de mercaderies i personal.
- Accés a l'spa: es realitza a través del carrer del Greny, al sud de l'àmbit; es tracta d'un accés independent a la zona d'spa del recinte. Els clients de l'spa no allotjats a l'hotel accediran per aquest punt; un servei de valet s'encarrega de l'estacionament dels vehicles dels clients de l'spa en la zona d'aparcament auxiliar.

Així doncs, tota la mobilitat de càrrega i descàrrega dels usuaris i de les mercaderies de la finca de la Torre del Governador es produiran a l'interior del recinte.

D'altra banda, el PMU-1 inclou també el subàmbit Estrada, corresponent al tram del Passeig Marià Estrada entre la carretera BP-5002 i la caserna de la comissaria. Es tracta d'un tram d'uns 140 metres de doble sentit amb una secció entre façanes d'uns 6 metres. Actualment està

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 283 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 283 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

regulat amb prioritat pels vehicles que surten en sentit BP-5002 (per tal de facilitar una sortida més ràpida a la policia en cas d'emergència). Tanmateix, la trajectòria corba del tram més proper a la comissaria fa que no hi hagi visibilitat entre els dos punts d'accés, de manera que un vehicle pot accedir-hi des de l'oest i trobar-se un vehicle en sentit invers que ja està a mig tram i, per tant, que hauria de fer marxa enrere més de 50 metres.

Com s'ha esmentat en capítols anteriors, s'ha observat una tendència a que l'itinerari principal d'accés a la urbanització de Mas Coll s'efectuï a través del carrer Riera Coma Fosca. Això es deu, d'una banda, perquè la gran part dels desplaçaments interurbans s'efectuen des del sud de la BP-5002 atès que disposa de millor connectivitat amb la xarxa viària interurbana de gran capacitat, i d'altra banda, perquè és l'itinerari més curt pels desplaçaments amb origen-destí el nucli urbà d'Alella.

El carrer Riera Coma Fosca és un eix amb continuïtat longitudinal que delimita el nucli urbà per la banda oest i connecta amb la BP-5002 al sud del nucli urbà, i que forma part de la xarxa estructurant de la mobilitat a l'interior del municipi.

Són els desplaçaments amb origen l'eix de la C-17 i de l'entorn de Granollers els que potencialment accedeixen per la banda nord de la BP-5002 atès que representa l'itinerari més curt en termes de temps (tot i que la diferència no és molt significativa).

Seguint aquest comportament es preveu que la gran part dels vehicles amb destinació a la Torre del Governador es canalitzin principalment a través del carrer Riera Coma Fosca. Per tal de reforçar-lo com a eix principal d'accés al futur hotel es proposa localitzar senyalització vertical d'orientació, concretament en l'encreuament de la BP-5002. D'aquesta manera, el trànsit interurbà (provinent del sud) amb destinació a l'hotel es canalitzaria a través del carrer Riera Coma Fosca evitant d'aquesta manera el pas pel Pg. Marià Estrada, i diluint la seva funció d'eix d'accés des de la BP-5002.

També es proposa localitzar senyalització vertical d'orientació pels vehicles procedents del nord de la BP-5002 per tal que es canalitzin a través del carrer Riera Coma Fosca, malgrat l'itinerari sigui una mica més llarg, amb l'objectiu d'evitar l'increment de vehicles que utilitzen el Pg. Marià Estrada com a itinerari d'accés a l'hotel.

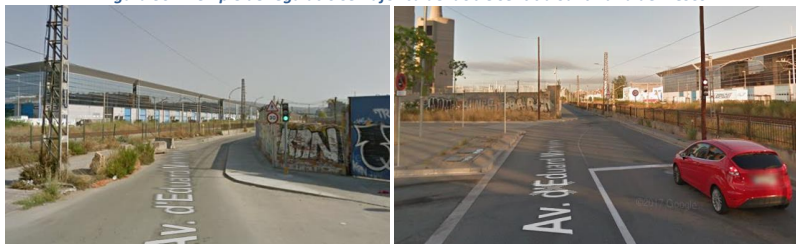
Complementàriament a la proposta de senyalització vertical d'orientació es fan propostes alternatives per al tram del Pg. Marià Estrada, en el que el PMU preveu ampliar la secció fins als 14 metres:

- Mantenir el doble sentit de circulació destinant 7 metres a la mobilitat motoritzada i 3 metres a la mobilitat dels vianants.
- Mantenir el doble sentit de circulació destinant un únic carril de circulació i regular-ho semafòricament. A l'estar regulat mitjançant un semàfor es garanteix la seguretat viària atès que no circularan simultàniament vehicles en els dos sentits. En aquest cas, per tal de garantir una sortida ràpida a la policia en cas d'emergència es proposa instal·lar tecnologia que permeti a la policia modificar les fases semafòriques en cas de necessitat.
- Reconvertir aquest tram a sentit únic (sentit sortida BP-5002), excepte bus per tal de no afectar el recorregut de la línia Alella – Circumval·lació (646). En aquest cas, per tal de garantir la seguretat viària en els moments de pas de l'autobús, malgrat que es tractaria únicament de 2 expedicions/hora entre les 6:10 – 10:30h i d'1 expedició hora de les 11:30 – 20:15h, també es podria regular semafòricament (si únicament es destinés un

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

carril de circulació a la mobilitat motoritzada): quan l'autobús accedeixi al Pg. Marià Estrada es fica en vermell l'accés pels vehicles procedents de l'oest (la resta del temps el semàfor estarà de color verd).

Figura 36: Exemple de regulació semafòrica del doble sentit a Sant Adrià del Besòs



7.3 XARXA D'ITINERARIS DE VIANANTS

7.3.1 CRITERIS DE DEFINICIÓ DE LA XARXA DE VIANANTS

L'Article 15 del Decret 344/1006 per a l'elaboració dels estudis d'avaluació de mobilitat generada estableix els criteris i requisits que ha de complir la xarxa d'itineraris principals per a vianants, la qual s'ha de donar prioritat sobre la resta de modes de transport:

15.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han d'establir una xarxa d'itineraris principals per a vianants, d'acord amb els criteris i requisits que s'estableixen en aquest article. Als efectes d'aquest Decret, s'entén per **vianant la persona que es desplaça a peu o amb cadira de rodes amb o sense motor.**

15.2 La xarxa d'itineraris principals per a vianants, a la qual s'ha de donar prioritat sobre la resta de modes de transport, ha d'assegurar la **connectivitat amb els indrets on es generi un nombre important de desplaçaments a peu o amb mitjans auxiliars** i com a mínim els següents:

- a) **Estacions de ferrocarril i d'autobusos interurbans** i altres nodes de transport col·lectiu.
- b) **Equipaments comunitaris**, com equipaments sanitaris, educatius, culturals i administratius.
- c) **Mercats, zones i centres comercials.**
- d) **Instal·lacions recreatives i esportives.**
- e) **Espais lliures amb una forta freqüentació**, com zones verdes, parcs urbans, franja costanera i vores de rius.
- f) **Àrees d'activitat laboral**, com polígons industrials, parcs tecnològics, etc.

15.3 La xarxa d'itineraris principals per a vianants s'ha de definir en base a criteris que permetin **evitar els accidents de trànsit**. A aquests efectes:

- a) Es consideren **els carrers d'ús exclusiu per a vianants, els carrers de convivència i els carrers de zona 30**, en aquest ordre, com a més idonis per establir els itineraris per a les persones vianants.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 285 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	X2022003992

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

b) Els eixos en planta d'aquests itineraris han de tenir un **traçat el més directe** i natural possible i, en conseqüència, tant la reordenació de les cruïlles com la seva concepció han de tenir en compte aquest criteri.

c) En rambles i passejos centrals destinats a la circulació de les persones vianants, s'han d'**evitar els canvis de trajectòria** deguts a la manca de passos de vianants alineats amb l'eix principal de la circulació de les persones vianants.

15.4 Els itineraris principals per a vianants han de ser **continus**, formant una xarxa que, de manera complementària amb la resta de voreres, doni una total accessibilitat al municipi per a les persones vianants. Si s'escau, aquesta xarxa s'ha de coordinar amb la dels municipis veïns.

15.5 Els itineraris principals per a vianants han d'estar **coordinats amb els itineraris per a transport públic i col·lectiu**.

15.6 Els itineraris principals per a vianants fora de població s'han de **segregar i protegir adequadament quan transcorrin pel costat de la xarxa viària**.

15.7 Tots els itineraris per vianants seran adaptats d'acord amb les normes d'accessibilitat urbanística previstes al **Codi d'accessibilitat**.

7.3.2 PROPOSTA D'ITINERARIS

Quant a vianants es proposa solucionar el dèficit de passos de vianants per accedir al recinte de l'hotel. Concretament es proposa senyalitzar els següents:

- Nou pas de vianants a l'Av. Jaume Rius i Fabra en la intersecció amb el carrer de la Riera Coma Fosca (a l'alçada del camí de la Riera).
- Nou pas de vianants a l'Av. Jaume Rius i Fabra en la intersecció amb el camí de Martorelles.
- Nou pas de vianants en el carrer del Greny prèviament a la intersecció amb l'Av. Jaume Rius i Fabra.

Per tal de garantir la seguretat dels vianants i atès l'excedent, en alguns casos, d'espai de calçada i manca de vorera es recomana delimitar uns espais de protecció pel vianant a la banda dels passos de vianants proposats que no disposen de vorera.

D'altra banda, en l'entorn immediat dels itineraris d'accés a l'hotel es proposa, d'una banda, l'arranjament de la urbanització de la vorera de la banda oest del carrer Riera Coma Fosca, en l'extrem nord prèviament a la intersecció amb l'Av. Jaume Rius i Fabra i a l'entorn de la parada d'autobús, i d'altra banda, la construcció i urbanització d'un tram de vorera a la banda sud de l'Av. Jaume Rius i Fabra des del pas de vianants, a l'alçada del carrer del Greny, fins al pas de vianants del Passeig dels Til·lers.

Finalment, es proposa regular com a carrer de prioritat invertida el camí de Martorelles atès que es tracta d'un eix de secció molt reduïda, per tal de dotar de prioritat als vianants.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 286 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 286 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

7.4 XARXA D'ITINERARIS PER A BICICLETES

7.4.1 CRITERIS DE DEFINICIÓ DE LA XARXA D'ITINERARIS

La definició dels itineraris per bicicleta hauran de contemplar, segons el Decret 344/2006, el següent:

Article 17

Xarxa d'itineraris per a bicicletes

17.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han d'establir una xarxa d'itineraris per a bicicletes, d'acord amb els criteris i requisits que s'estableixen en aquest article.

17.2 La xarxa d'itineraris per a bicicletes han d'assegurar la connectivitat amb els indrets on es generin el major nombre de desplaçaments i, com a mínim, amb els assenyalats a l'article 15.2.

17.3 Els itineraris per a bicicletes han de ser continus, formant una xarxa i preferentment hauran de discórrer per vies ciclistes segregades o carrils-bici protegits.

17.4 La xarxa d'itineraris per a bicicletes s'ha de preveure connectada amb la xarxa de bicicletes de la resta del municipi i, si s'escau, amb la dels municipis veïns i s'ha de coordinar amb la xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu.

17.5 Els itineraris per a bicicletes no es poden fer passar per carreteres de doble calçada ni per carreteres de calçada única amb una intensitat mitjana diària superior a **3.000 vehicles**, llevat que es segueixin de la via mitjançant mecanismes adequats de protecció.

17.6 Es poden preveure itineraris de bicicletes per **carrers de zona 30** en cohabitació amb la resta dels vehicles.

7.4.2 PROPOSTA DE XARXA D'ITINERARIS

En relació a les bicicletes, els carrers de l'entorn immediat permeten la coexistència de les bicicletes amb els vehicles motoritzats de manera segura donades les baixes intensitats de trànsit detectades i la regulació actual del límit de la velocitat (30 Km/h). De manera, que no es fa una proposta específica d'infraestructura ciclable.

Sí que es recomana la senyalització vertical i horitzontal amb la simbologia de la bicicleta al llarg del l'eix de la Riera Coma Fosca i de l'Av. Jaume Rius i Fabra – Passeig Marià Estrada per tal de donar més visibilitat a aquest mode i fer percebre als conductors aquesta coexistència.

7.5 XARXA D'ITINERARIS PER A TRANSPORT PÚBLIC I COL·LECTIU

7.5.1 CRITERIS DE DEFINICIÓ DE LA XARXA D'ITINERARIS

En relació a la xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu de superfície, l'article 16 del Decret 344/1006, de 19 de setembre de 2006, per a l'elaboració dels estudis d'avaluació de mobilitat generada, indica que:

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 287 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 287 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	X2022003992

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Article 16

Xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu de superfície

16.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada han d'establir una xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu de superfície, d'acord amb els criteris i requisits que s'estableixen en aquest article.

16.2 La xarxa d'itineraris per a transport col·lectiu de superfície, urbà i interurbà, s'ha de definir tenint en compte les línies d'autobús, de tramvies i d'altres sistemes de transport col·lectiu, existents i previstos en el moment de redacció del pla urbanístic. La xarxa també ha d'incorporar la previsió de carrils bus, la implantació de noves línies, el perllongament o el canvi de traçat de les existents.

16.3 Aquests itineraris han d'assegurar la **connectivitat amb els indrets on es generi un nombre de desplaçaments molt elevat** i, com a mínim, amb els assenyalats a l'article 15.2 i s'han de connectar amb la xarxa per a transport públic i col·lectiu de la resta del municipi i, si s'escau, dels municipis veïns.

16.4 En la xarxa d'itineraris per a transport públic i col·lectiu, les parades de les línies s'han de situar de manera coordinada amb els itineraris per a vianants i per a bicicletes i s'han de situar de manera que **la distància màxima d'accés mesurada sobre la xarxa de vianants sigui inferior a 750 metres**, llevat d'aquells supòsits en què es justifiqui que no és possible.

16.5 L'espai destinat a parades per al transport col·lectiu i/o parades de taxi s'ha de configurar de manera que es respecti l'espai destinat als itineraris per a vianants i per a bicicletes i que es garanteixi la seguretat de les persones vianants i dels i de les ciclistes.

16.6 En carrers amb molt trànsit de vehicles que puguin dificultar la circulació del transport col·lectiu, s'han de preveure carrils bus-taxi a partir de 20 circulacions d'autobusos en l'hora punta o 120 circulacions diàries. En qualsevol cas, per freqüències inferiors, es farà l'estudi particular sobre la conveniència de la seva implantació.

7.5.2 PROPOSTA DE XARXA

Quant a informació i cobertura de les parades existents no es fan propostes de millora atès que es compleixen els requisits de informació disponible en les parades properes, així com la distància màxima establerta pel Decret 344/2006 entre les parades i l'àmbit d'estudi (màxim de 750 metres). Tampoc es fan propostes d'increment d'oferta atès que no es preveuen problemes de capacitat.

Sí que es proposa millorar l'accessibilitat de la parada més propera a l'àmbit de la Torre del Governador, al carrer Riera Coma Fosca (en l'extrem nord). En concret es proposa millorar la urbanització de la vorera i fer un esbrossat de la vegetació que l'envaeix per tal de facilitar l'accés al pas de vianants.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 288 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

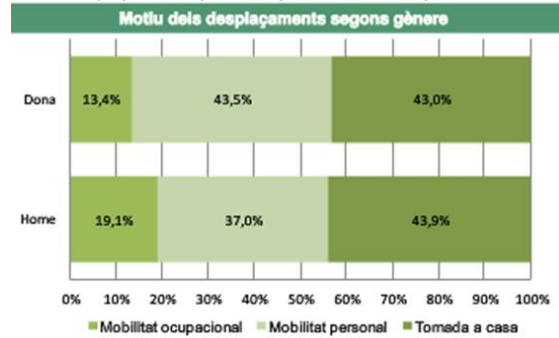
8 INDICADORS DE GÈNERE

A partir del Pla Director de Mobilitat de la Regió Metropolitana de Barcelona s'extreu les següents dades de mobilitat per gènere pel conjunt de l'àmbit.

La variable gènere provoca notables diferències en el comportament respecte de la mobilitat.

Per una banda, les dones presenten una major mobilitat per motius personals que els homes, els quals es desplacen per motius ocupacionals. Aquest fet ve determinat per les diferències de gènere en la població ocupada, així com per la major càrrega familiar i de la llar de les dones respecte als homes.

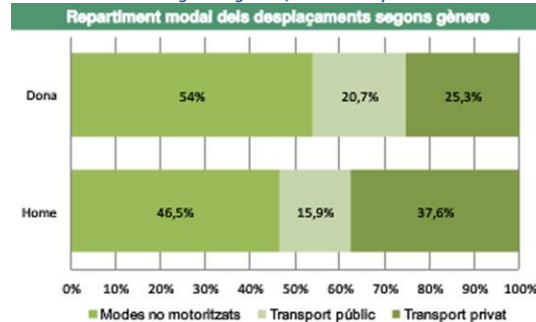
Figura 37: Motiu de desplaçament en funció del gènere, 2012. Font: pdM RMB extret de l'EMF 2012



D'altra banda, el mode de transport utilitzat varia notablement en funció del gènere dels usuaris. D'aquesta manera, l'ús dels modes sostenibles (transport col·lectiu i modes no motoritzats) és superior entre el gènere femení, mentre que els homes majoritàriament utilitzen el transport privat.

Les dones declaren fer un major ús dels modes de transport més sostenibles: modes no motoritzats i transport públic. En canvi, quan utilitzen el vehicle privat majoritàriament ho fan com acompanyant.

Figura 38: Distribució modal segons el gènere, 2012. Font: pdM RMB extret de l'EMF 2012



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 289 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 289 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

9 AVALUACIÓ GENERAL DE LES PROPOSTES

En definitiva, les solucions proposades en el present estudi d'avaluació de la mobilitat generada per al desenvolupament del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella contribueixen a una mobilitat més sostenible, i són coherents amb les principals directrius marcades per el nou marc establert per la recentment aprovada Llei de Mobilitat, com són:

Directriu de mobilitat 1: 1.8 Assegurar la connexió a peu i amb bicicleta en condicions de màxima seguretat des de les parades de transport públic fins l'origen o la destinació del desplaçament.

Directriu de mobilitat 5: Assegurar l'accessibilitat als centres de treball i estudi i evitar l'exclusió social en la incorporació al món laboral i acadèmic 5.4.Facilitar l'accessibilitat als centres de treball i estudi a peu i en bicicleta. 5.5. Promoure i incentivar l'ús de mitjans no motoritzats en aquells centres propers als nuclis urbans.

Directriu de mobilitat 11: Racionalitzar l'ús del vehicle privat en els desplaçaments urbans i metropolitans. 11.3. Ordenar i reorganitzar la xarxa viària i moderar la circulació establint diferents tipologies de carrers.

Directriu de mobilitat 13: Promoure l'ús dels desplaçaments per mitjans no mecànics augmentant la seguretat i la comoditat dels vianants i ciclistes. 13.1 Fomentar la creació d'una xarxa d'itineraris atractiva i segura per a vianants. 13.2.Condicionar una xarxa urbana d'itineraris per a bicicletes. 13.6. Establir carrers de convivència i zones 30 i altres mesures de moderació del trànsit. 13.9 Promoure els aparcaments segurs per a bicicletes, particularment a les parades de transport públic, centres de treball, centres comercials i escoles. 13.12. Millorar la seguretat viària de la bicicleta.

Directriu de mobilitat 23: Introduir l'accessibilitat en transport públic, a peu i en bicicleta, en el procés de planificació dels nous desenvolupaments urbanístics i en els àmbits urbans consolidats.

10 SÍNTESI I CONCLUSIONS

Objecte de l'estudi

La Llei de mobilitat, de juny de 2003, té com a objectius bàsics integrar les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic amb les de mobilitat, i condiona l'urbanisme futur a la mobilitat, determinant un conjunt d'instruments de planificació de la mobilitat; concretament, els plans d'ordenació municipal o instruments equivalents han d'incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada per ésser aprovats.

En conseqüència, el present treball té com a objectiu la realització d'un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada pel desenvolupament del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella, així com l'avaluació de les propostes en el marc de la normativa legal, i el seu impacte en la mobilitat.

L'estudi es desenvolupa sobre l'àmbit del Pla de Millora Urbana, que inclou dos subàmbits de manera discontinua, el pròpiament de la finca de la Torre del Governador i l'emplaçat a inici del passeig de Marià Estrada.

En l'àmbit del PMU-1 es preveu desenvolupar un hotel de luxe de 5 estrelles amb una capacitat de 80 habitacions i una clínica – spa de "benestar mental". Es preveu, doncs, que el complex estigui enfocat a estàncies motivades per a millorar la salut i el benestar.

Mobilitat generada

La mobilitat total generada i atreta pel PMU-1 ascendeix a un total de **549 viatges/dia** en els dos sentits: 354 desplaçaments/dia d'accés a l'hotel i 194 desplaçaments/dia de sortida.

La mobilitat en vehicle privat serà la majoritària, amb el 81% dels desplaçaments, seguidament de la no motoritzada (13%); el transport públic representarà el 7% dels desplaçaments.

Xarxa viària

La nova mobilitat en vehicle privat s'ha comptabilitzat en 302 viatges/dia en sentit anada i en 142 viatges/dia en sentit tornada. Aplicant una ocupació del vehicle d'1,2 persones/vehicle per la mobilitat ocupacional i de 2 persones/vehicle per la mobilitat personal (clients) resulta un increment total de 297 vehicles/dia en els dos sentits: 188 vehicles en sentit anada i 108 en sentit tornada.

Suposant la situació més restrictiva en la que coincideix la mobilitat horària dels treballadors amb la dels hostes i els clients de l'spa (a les 14h), l'increment horari és de 40 vehicles/hora en sentit anada i 32 vehicles/hora en sentit sortida (73 vehicles/hora en els dos sentits).

No es preveuen, per tant, problemes de capacitat viària atès que d'una banda, aquest increment horari de vehicles és poc significatiu i, d'altra banda, els dos carrers d'accés a l'àmbit d'estudi tenen un excedent de capacitat superior al 80% (suposant una capacitat teòrica de 1.500 veh/dia per a un carrer 1+1).

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 291 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 291 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Es preveuen 3 punts d'accés viari a l'interior del recinte de la Torre del Governador, de manera que s'utilitzarà un o altre en funció del tipus d'usuari. Són els següents:

- Accés principal per a clients (hostes): es realitzarà a través del camí de Martorelles, al nord de l'àmbit. Per aquest punt es realitza el check-in (arribada) i el check-out (sortida), atès que és aquí on es localitza la recepció. Un servei de valet s'encarrega de l'estacionament dels vehicles dels hostes en la zona d'aparcament.
- Accés directe a l'aparcament dels clients: els hostes ja allotjats en l'hotel que efectuin algun desplaçament a l'exterior durant la seva estància a l'hotel utilitzaran aquest punt d'accés / sortida on s'ubica l'aparcament de clients, a través de l'Av. Jaume Rius i Fabra, a la banda oest de l'àmbit. Aquest punt també és l'accés principal de mercaderies i personal.
- Accés a l'spa: es realitza a través del carrer del Greny, al sud de l'àmbit; es tracta d'un accés independent a la zona d'spa del recinte. Els clients de l'spa no allotjats a l'hotel accediran per aquest punt; un servei de valet s'encarrega de l'estacionament dels vehicles dels clients de l'spa en la zona d'aparcament auxiliar.

Així doncs, tota la mobilitat de càrrega i descàrrega dels usuaris i de les mercaderies de la finca de la Torre del Governador es produiran a l'interior del recinte.

Es preveu que la gran part dels vehicles amb destinació a la Torre del Governador es canalitzin principalment a través del carrer Riera Coma Fosca. Per tal de reforçar-lo com a eix principal d'accés al futur hotel es proposa localitzar senyalització vertical d'orientació, concretament en l'encreuament de la BP-5002. D'aquesta manera, el trànsit interurbà (provinent del sud) amb destinació a l'hotel es canalitzaria a través del carrer Riera Coma Fosca evitant d'aquesta manera el pas pel Pg. Marià Estrada, i diluint la seva funció d'eix d'accés des de la BP-5002.

També es proposa localitzar senyalització vertical d'orientació pels vehicles procedents del nord de la BP-5002 per tal que es canalitzin a través del carrer Riera Coma Fosca, malgrat l'itinerari sigui una mica més llarg, amb l'objectiu d'evitar l'increment de vehicles que utilitzen el Pg. Marià Estrada com a itinerari d'accés a l'hotel.

Complementàriament a la proposta de senyalització vertical d'orientació es fan propostes alternatives per al tram del Pg. Marià Estrada, en el que el PMU preveu ampliar la secció fins als 14 metres:

- Mantenir el doble sentit de circulació destinant 7 metres a la mobilitat motoritzada i 3 metres a la mobilitat dels vianants.
- Mantenir el doble sentit de circulació amb la secció actual i regular-ho semafòricament. A l'estar regulat mitjançant un semàfor es garanteix la seguretat viària atès que no circularan simultàniament vehicles en els dos sentits. En aquest cas, per tal de garantir una sortida ràpida a la policia en cas d'emergència es proposa instal·lar tecnologia que permeti a la policia modificar les fases semafòriques en cas de necessitat.
- Reconvertir aquest tram a sentit únic (sentit sortida BP-5002), excepte bus per tal de no afectar el recorregut de la línia Alella – Circumval·lació (646). En aquest cas, per tal de garantir la seguretat viària en els moments de pas de l'autobús també es podria regular semafòricament: quan l'autobús accedeixi al Pg. Marià Estrada es fica en vermell l'accés pels vehicles procedents de l'oest (la resta del temps el semàfor estarà de color verd).

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 292 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
 X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 292 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

Transport públic

La nova demanda en transport públic i col·lectiu s'ha estimat en 37 viatgers/dia en els dos sentits, pràcticament tots interurbans. Es tracta de demanda ocupacional que es distribuirà entre els 3 torns considerats, de manera que l'increment de la demanda horària serà de 12 viatgers/hora en els dos sentits (6+6).

Quant a informació i cobertura de les parades existents no es fan propostes de millora atès que es compleixen els requisits de informació disponible en les parades properes, així com la distància màxima establerta pel Decret 344/2006 entre les parades i l'àmbit d'estudi (màxim de 750 metres). Tampoc es fan propostes d'increment d'oferta atès que no es preveuen problemes de capacitat.

Sí que es proposa millorar l'accessibilitat de la parada més propera a l'àmbit de la Torre del Governador, al carrer Riera Coma Fosca (en l'extrem nord). En concret es proposa millorar la urbanització de la vorera i fer un esbrossat de la vegetació que l'envaeix per tal de facilitar l'accés al pas de vianants.

Vianants

Quant a vianants es proposa solucionar el dèficit de passos de vianants per accedir al recinte de l'hotel. Concretament es proposa senyalitzar els següents:

- Nou pas de vianants a l'Av. Jaume Rius i Fabra en la intersecció amb el carrer de la Riera Coma Fosca (a l'alçada del camí de la Riera).
- Nou pas de vianants a l'Av. Jaume Rius i Fabra en la intersecció amb el camí de Martorelles.
- Nou pas de vianants en el carrer del Greny prèviament a la intersecció amb l'Av. Jaume Rius i Fabra.

Per tal de garantir la seguretat dels vianants i atès l'excedent, en alguns casos, d'espai de calçada i manca de vorera es recomana delimitar uns espais de protecció pel vianant a la banda dels passos de vianants proposats que no disposen de vorera.

D'altra banda, en l'entorn immediat dels itineraris d'accés a l'hotel es proposa, d'una banda, l'arranjament de la urbanització de la vorera de la banda oest del carrer Riera Coma Fosca, en l'extrem nord prèviament a la intersecció amb l'Av. Jaume Rius i Fabra i a l'entorn de la parada d'autobús, i d'altra banda, la construcció i urbanització d'un tram de vorera a la banda sud de l'Av. Jaume Rius i Fabra des del pas de vianants, a l'alçada del carrer del Greny, fins al pas de vianants del Passeig dels Til·lers.

Finalment, es proposa regular com a carrer de prioritat invertida el camí de Martorelles atès que es tracta d'un eix de secció molt reduïda, per tal de dotar de prioritat als vianants.

Bicicletes

En relació a les bicicletes, els carrers de l'entorn immediat permeten la coexistència de les bicicletes amb els vehicles motoritzats de manera segura donades les baixes intensitats de trànsit detectades i la regulació actual del límit de la velocitat (30 Km/h). De manera, que no es fa una proposta específica d'infraestructura ciclable.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 293 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31*EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella*

Sí que es recomana la senyalització vertical i horitzontal amb la simbologia de la bicicleta al llarg del l'eix de la Riera Coma Fosca i de l'Av. Jaume Rius i Fabra – Passeig Marià Estrada per tal de donar més visibilitat a aquest mode i fer percebre als conductors aquesta coexistència.

Aparcament

El Decret 344/2006 no determina l'obligatorietat de fer una reserva de places d'aparcaments per a turismes i motocicletes per a usos diferents al residencial. Tanmateix, el projecte de la Torre del Governador sí que preveu dos espais d'aparcament a l'interior del recinte.

Respecte a l'aparcament de bicicletes, es proposa fer una reserva inicial de 10 places d'aparcament fora calçada i en cas que en un futur la demanda d'aquest mode de transport s'incrementés, s'augmentaria progressivament l'oferta.

No es fa una reserva mínima de places de càrrega i descàrrega atès que no es preveu l'ús comercial ni d'oficina. Tanmateix, l'activitat desenvolupada en la Torre del Governador implicarà operatives de càrrega i descàrrega de mercaderies, que es preveu que es realitzin a l'interior del recinte.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 294 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 294 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada, al municipi d'Alella

11 ANNEX I. PLÀNOLS

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 295 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

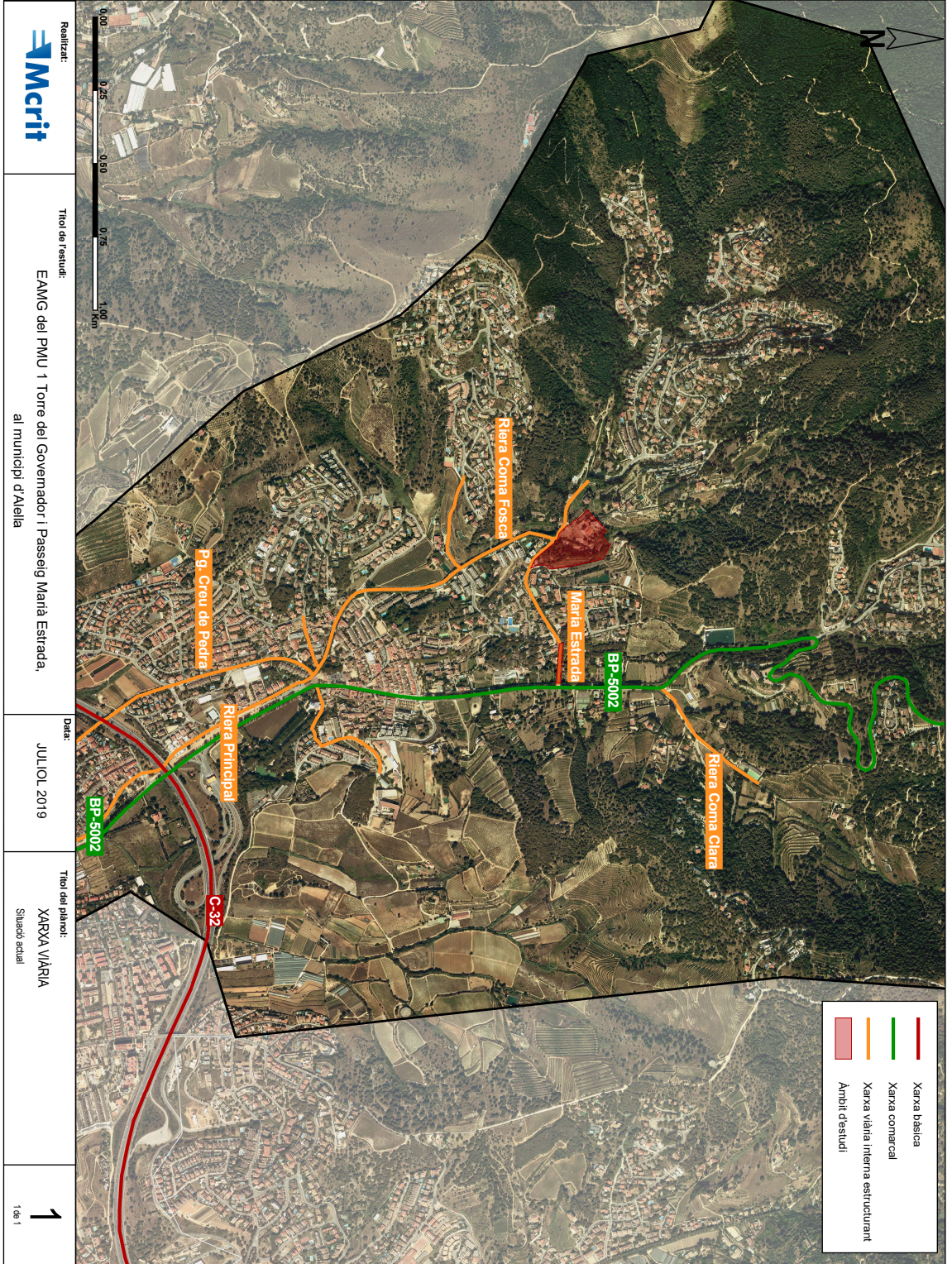
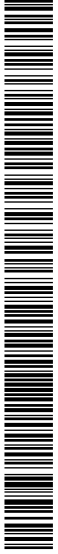
DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 295 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



Realitzat: **AMcrit**

Títol de l'estudi:
EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Marià Estrada,
al municipi d'Alella

Data:
JULIOL 2019

Títol del plànol:
XARXA VIÀRIA
Situació actual

1
1 de 1

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 296 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

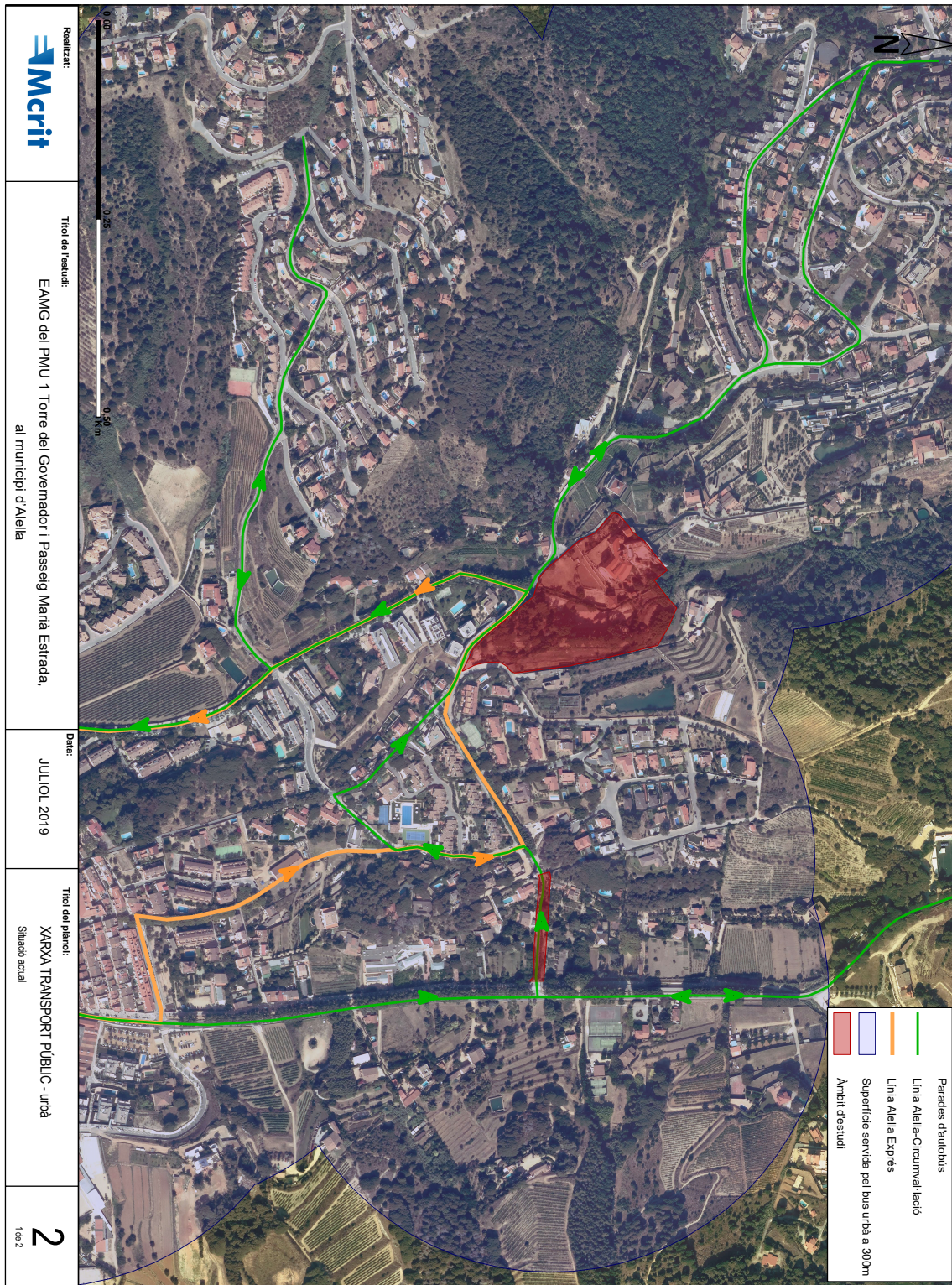
EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 296 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



AQUEST DOCUMENT ÉS UNA CÒPIA SEMPLI DEL DOCUMENT ELECTRÒNIC ORIGINAL.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 297 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

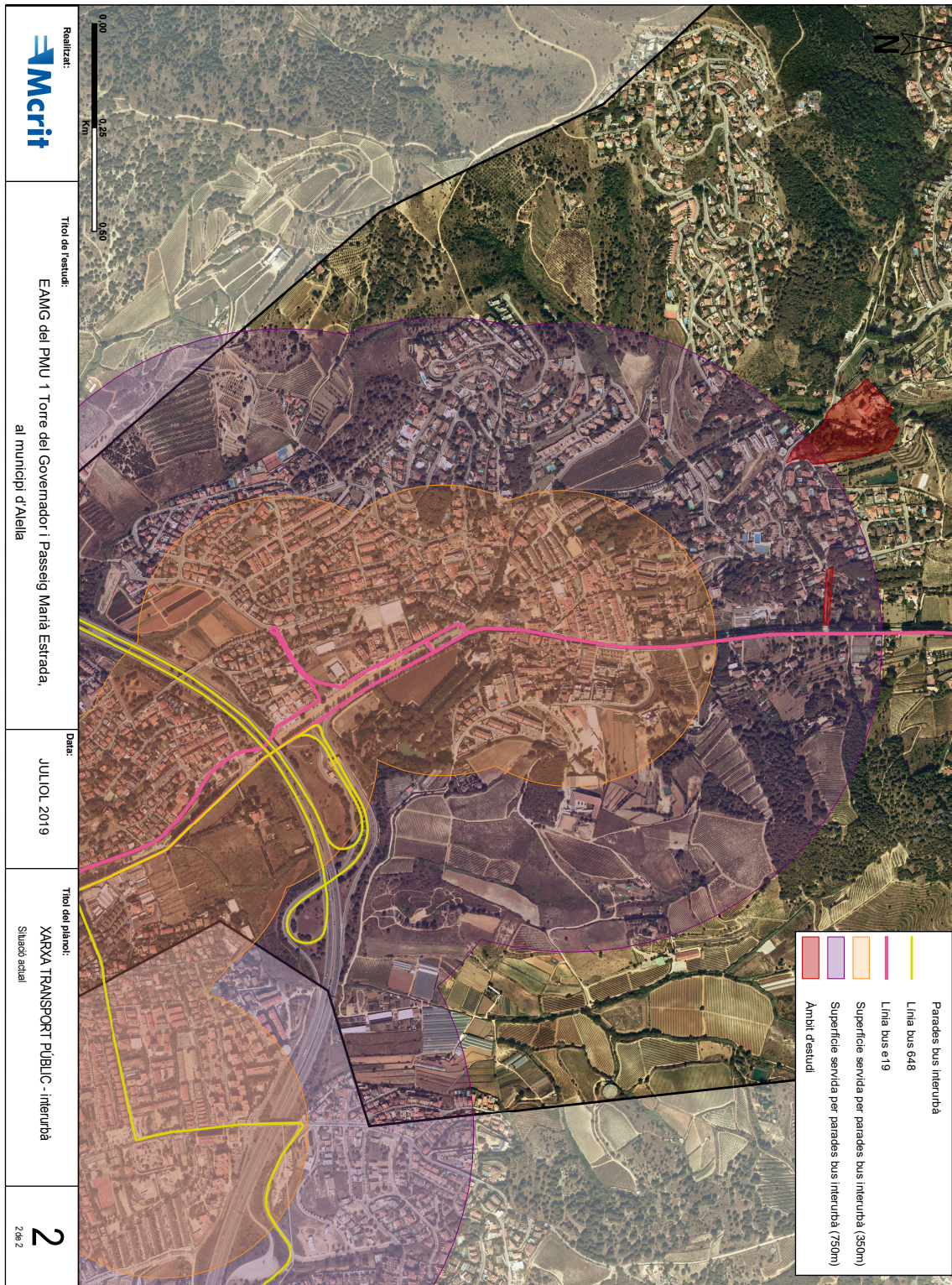
EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 297 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



Realitzat:
Mcrit

Títol de l'estudi:
 EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Maria Estrada,
 al municipi d'Alella

Data:
 JULIOL 2019

Títol del plànol:
 XARXA TRANSPORT PÚBLIC - Interurbà
 Situació actual

2
 2 de 2

AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 298 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

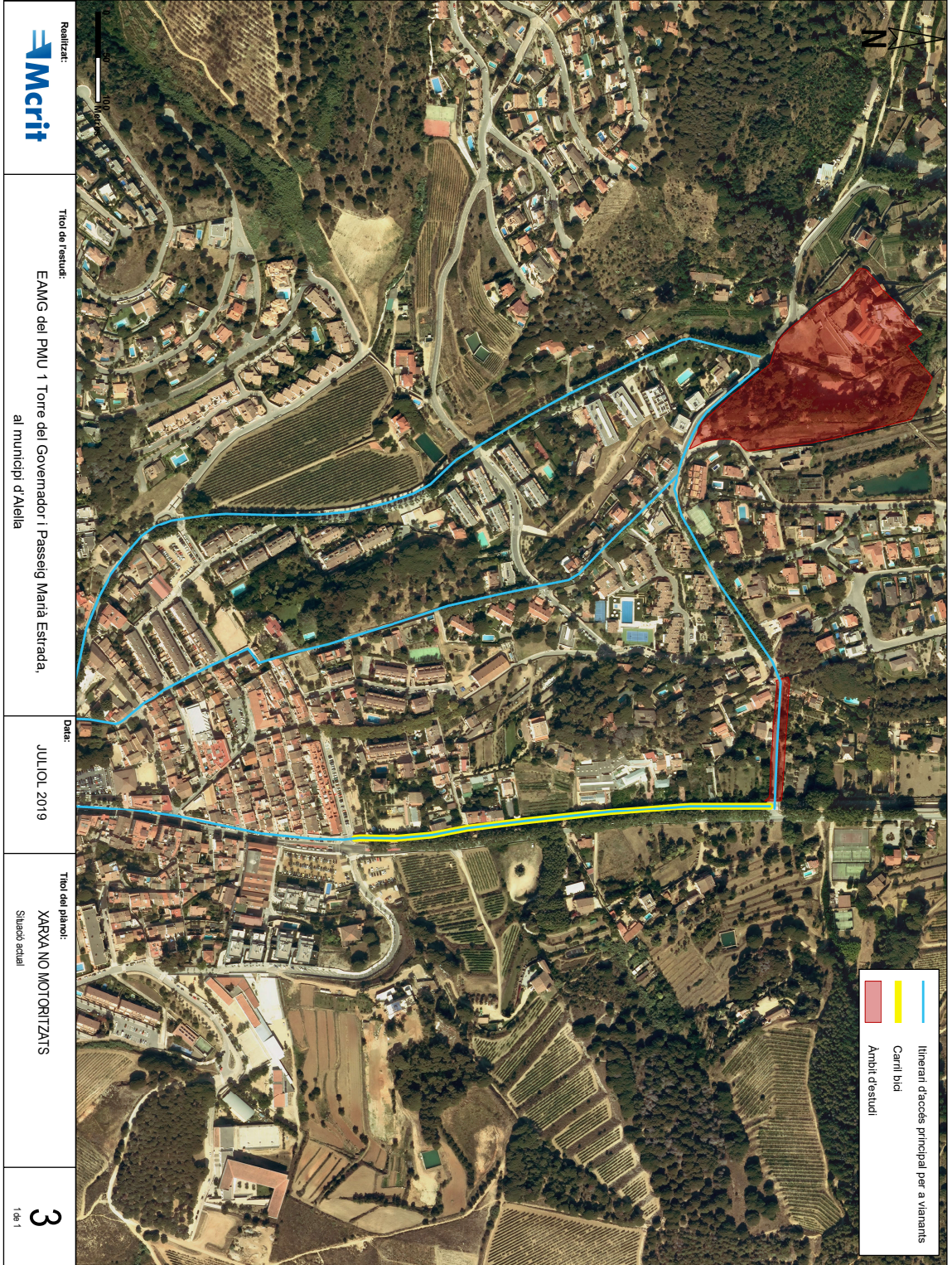
DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
 X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 298 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 299 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

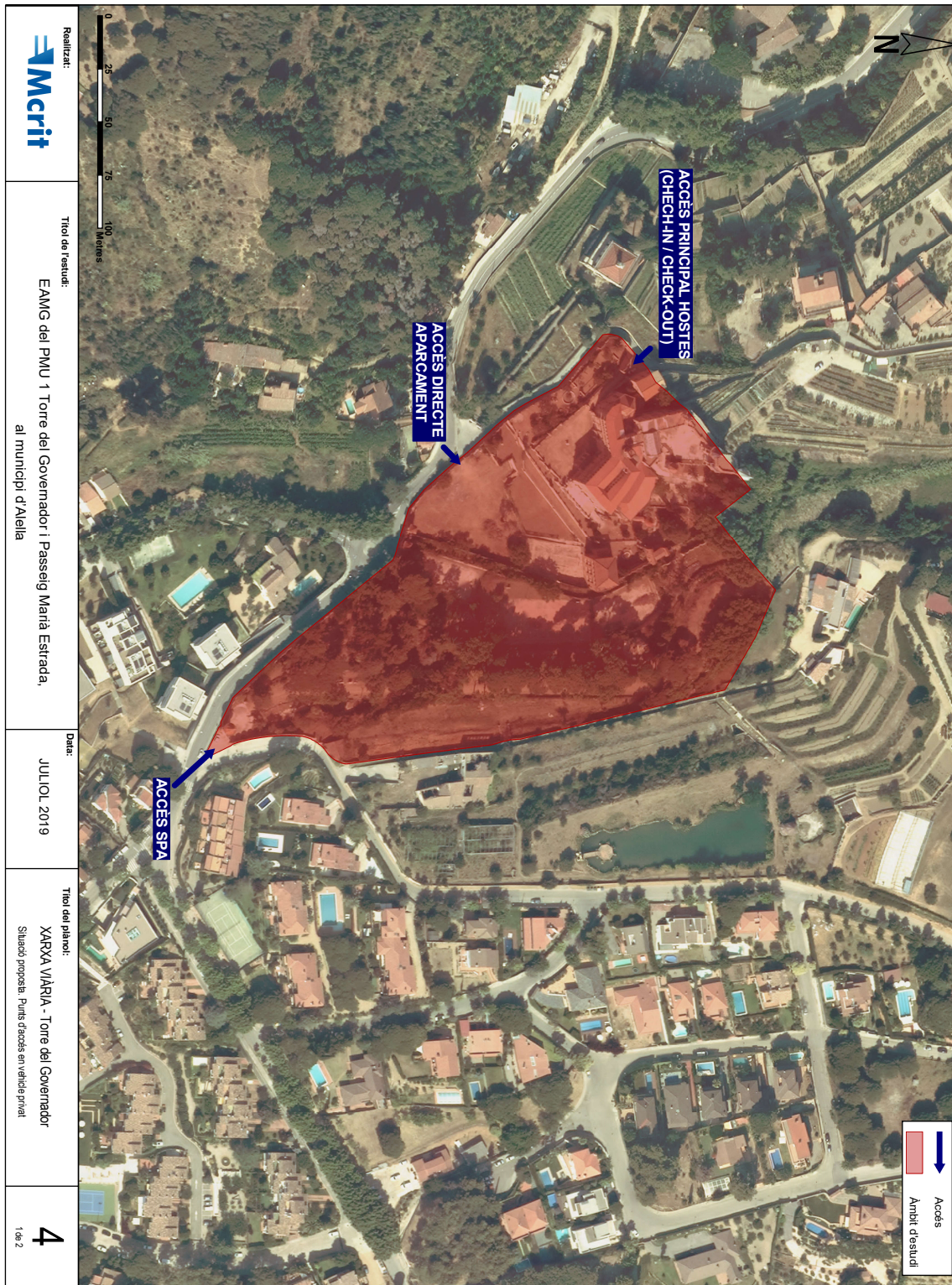
URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 299 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



Realitzat:



Títol de l'estudi:

EAMG del PMU 1 Torre del Governador i Passeig Maria Estrada,
 al municipi d'Alella

Data:

JULIOL 2019

Títol del plànol:

XARXA VIÀRIA - Torre del Governador
 Situació proposta. Punts d'accés en vehicle privat

4

1 de 2

AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 300 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

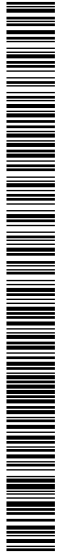
DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 300 de 333

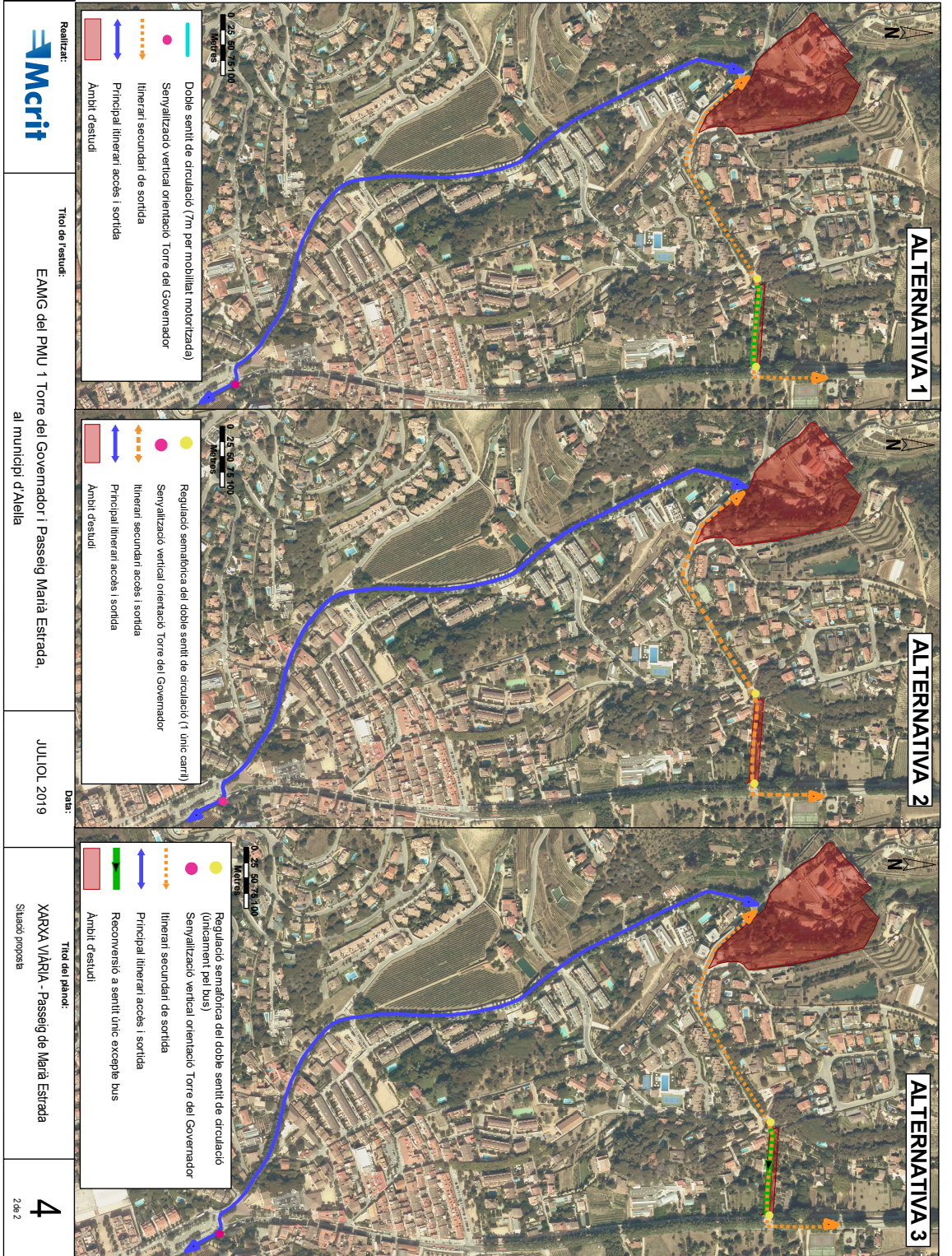
SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



AQUEST DOCUMENT ÉS UNA CÒPIA SEMPLI DEL DOCUMENT ELECTRÒNIC ORIGINAL.

AJUNTAMENT D'ALELLA

Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 301 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

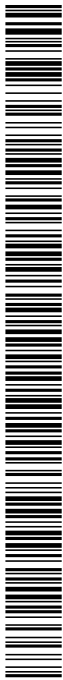
EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 301 de 333

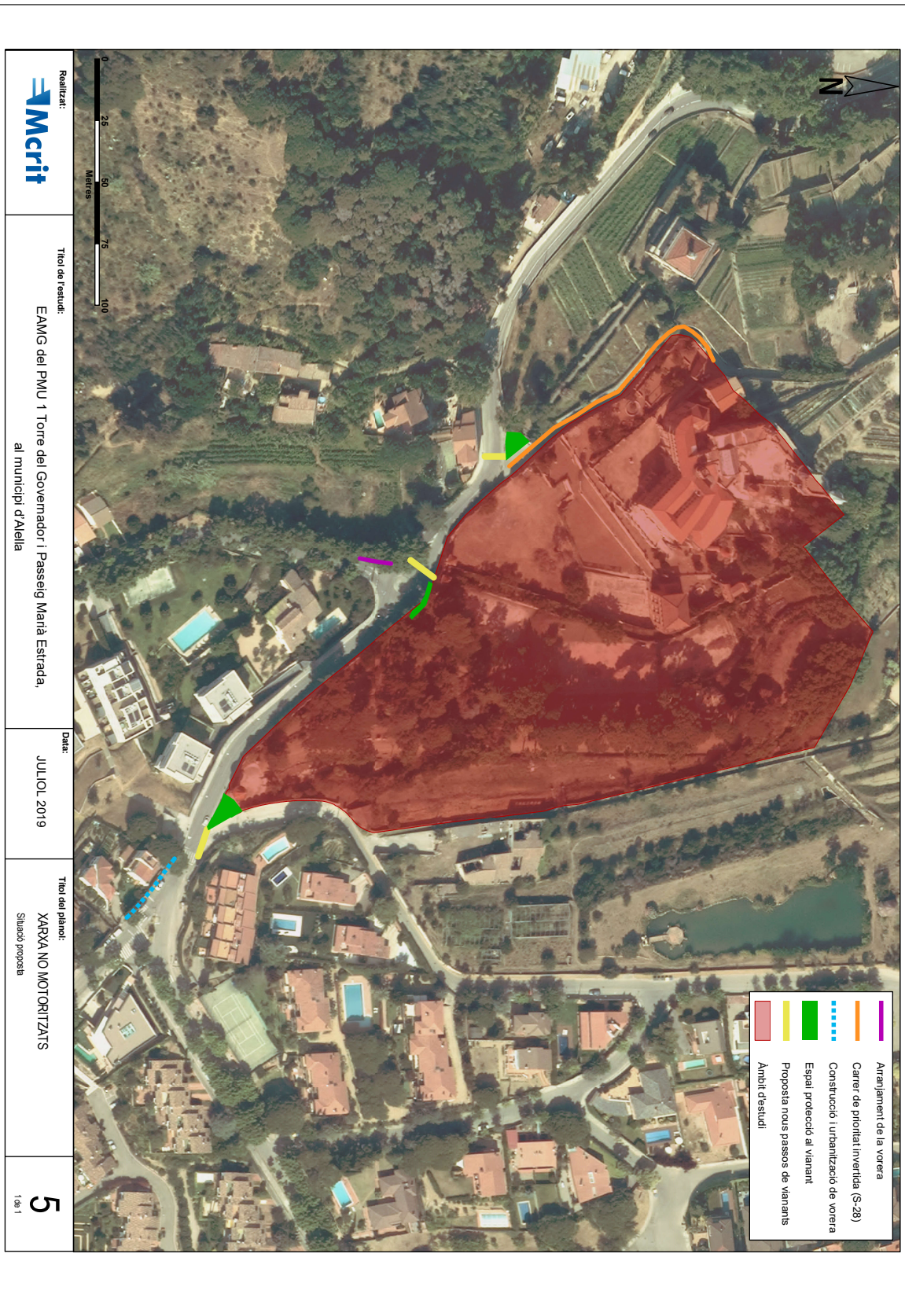
SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.



Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 302 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 302 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

VIII. ANNEXOS

ANNEX 4 - INFORMACIÓ REGISTRAL

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 303 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 303 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

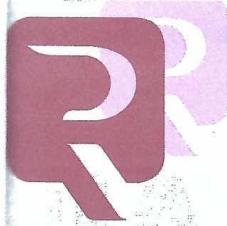
Xavier Torresca
AÑO 2022

N.º 9493/22



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
MATARÓ N° 1
CERTIFICACIÓN

F 59
F 64
F 790
(Alella)

DOCUMENT
PROJECTÓRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 304 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

CERTIFICACIÓN



DON JUAN FRANCISCO TUR VILAS, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE MATARO Y SU PARTIDO

CERTIFICO: Que a solicitud del presentante de conformidad con el Art. 99.1 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo. Decreto Legislativo 1/2010 de 3 de Agosto. A virtud del precedente solicitud, he examinado los libros del archivo a mi cargo y de ellos resulta:

DATOS DE LA FINCA

FINCA DE ALELLA N°: 59
Tomo: 3872 **Libro:** 175 **Folio:** 22 **Inscripción:** 26
CRU: 08093000640071 (Código Registral Único).
REFERENCIA CATASTRAL: 0847102DF4904N0001LH

URBANA. Herencia o Heredad sita en el término municipal del pueblo de Alella, nombrada Manso Llobera, de forma irregular. Ocupa la extensión superficial de 17.394,00 metros cuadrados. LINDA: por el Norte, mediante dos líneas rectas de trayectoria diagonal, una de 35,00 metros y otra de 52.00 metros, que confluyen en el punto más alto de la tinca, con la finca registral número 358 de este registro, conocida como "Can Bernadas", propiedad de "Torrebernacles, S.L."; por el Este, en línea de 18600 metros, mediante el camino que discurre de Sur a Norte entre calle del Grey i la finca Can Bernadas, con la porción antes segregada; por el Oeste, en línea curva de 151,00 metros, mediante torrente, con la finca número 64, propiedad de "Buildingcenter, S.A."; y por el Sur. parte con la indicada calle del Grey y en línea de 138,00 metros, con la calle de Jaume Rius Fabra.

RESUMEN DE TITULARES ANTERIORES

QUABIT INMOBILIARIAS, S.A. A-96911482
100,000000% (TOTALIDAD) en pleno dominio por título de otros.
(Tipo-n° insc., PuebloNot., Notario, Fecha documento:)

compra-14a, Barcelona, M. Ventura, 15-9-2000

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales solo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponden exclusivamente a los Registradores Mercantiles La certificación es el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas solo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

DOCUMENT PROJECT

ÓRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 305 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

UNNIM SOCIEDAD PARA LA GESTION DE ACTIVOS INMOBILIARIOS, S,A,U.

A-65934101

100,000000% (TOTALIDAD) en pleno dominio por título de compraventa.

Formalizado en documento de fecha 24/03/14, autorizado en Madrid, por DON José Luis Martínez-Gil Vich, nº de protocolo 541. según la inscripción 23ª de fecha 20/05/2014 .

TORREBERNADES S.L.

B61744553

100,000000% (TOTALIDAD) en pleno dominio por título de compraventa.

Formalizado en documento de fecha 12/12/14, autorizado en Sabadell, por DON Javier Micó Giner, nº de protocolo 16.098. según la inscripción 25ª de fecha 26/01/2015 .

RESUMEN DE TITULARES ACTUALES

ALEBIAN XXI, S.L.

B-65894347

100,000000% (TOTALIDAD) en pleno dominio por título de compraventa.

Formalizado en documento de fecha 26/05/15, autorizado en Barcelona, por DON Francisco Javier Hernández Alonso, nº de protocolo 1.443. según la inscripción 26ª de fecha 09/07/2015 .

RESUMEN DE CARGAS

DERECHO DE RETRACTO.- Como consecuencia de la consideración del inmueble catalogado de la finca 59 de Alella, l'Ajuntament d'Alella y el Consejo Comarcal del Maresme ostentan un derecho de retracto con respecto a la citada finca, con arreglo al art. 22.6 de la Ley 9/1993 de 30 de septiembre de Patrimonio cultural Catalán. Dicho derecho de retracto podrá ser ejercitado por tales entidades en el plazo legal establecido de dos meses a contar desde la recepción por su parte de la notificación fehaciente a efectuarles comprensiva de la presente transmisión, con indicación del precio, las condiciones de la transmisión y la identidad del adquirente. En el caso de que por el Ayuntamiento o por el Consejo Comarcal del Maresme se ejercitara el derecho de retracto dentro del plazo legalmente establecido, la compraventa de la finca descrita en el expositivo I quedará sin efecto sin que ninguna de las partes tengan nada que reclamar a la otra como consecuencia de la expresada compraventa. Transcurrido el plazo legal establecido sin que cualquiera de las administraciones mencionadas hicieran uso de su derecho de retracto, se entenderá que dichos organismos han renunciado a su ejercicio. En caso contrario y, ejercido el derecho de retracto, se estará a lo establecido legalmente al

DOCUMENT PROJECT

ÓRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 306 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



CERTIFICACIÓN



respecto, teniendo derecho la compradora a percibir de la entidad que ejercite el derecho de retracto el precio de venta en el ejercicio del derecho de retracto mas los gastos de la venta ocasionados a la compradora, permaneciendo inalterados el resto de pactos contenidos en la presente escritura respecto a la aplicación del precio de la compraventa a la cancelación parcial del préstamo. Nota número 1 al margen del asiento 23, del tomo 3.872, libro 175, folio 21 con fecha 20/05/2014 .

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Lo relacionado es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición. Expedido en hojas correlativas en orden inverso a la presente con papel de certificación cuyo número aparece en la esquina superior derecha con su código de barras correspondiente. Mataró, a nueve de noviembre del año dos mil veintidós.

BASE: Declarada Fiscal N° 2-2°-inciso

2°-D.AD-3a.-Ley-8/1989

HONORARIOS+I.V.A.--|--Nos. ARANCEL: 1 y 4.1b Euros:

ADVERTENCIA:

En el supuesto de que la finca esté gravada con alguna anotación preventiva de embargo y exista nota al margen de la misma haciendo constar la expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución (art. 656 LEC), de conformidad con el criterio sostenido por la STS 237/2021, de 4 de Mayo, del

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de las bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
 Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
 Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos de Registro.
 Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Píezas de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 307 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Pleno de la Sala Primera, la anotación preventiva de embargo ha de entenderse prorrogada por un plazo de 4 años más a contar desde el día de la fecha de la nota marginal de expedición de certificación.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

I. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 308 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ORGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 308 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



CERTIFICACIÓN



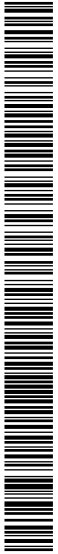
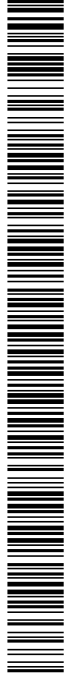
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
Art. 355 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulta de los libros del Registro.
Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar el contenido de los libros del Registro correspondrá exclusivamente a los Registradores Mercantiles ... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los libros del Registro.
Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritos sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.



DOCUMENT PROJECT

ÓRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 309 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



CERTIFICACIÓN



DON JUAN FRANCISCO TUR VILAS, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE MATARO Y SU PARTIDO

CERTIFICO: Que a solicitud del presentante de conformidad con el Art. 99.1 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo. Decreto Legislativo 1/2010 de 3 de Agosto. A virtud del precedente solicitud, he examinado los libros del archivo a mi cargo y de ellos resulta:

DATOS DE LA FINCA

FINCA DE ALELLA N°: 64
Tomo: 3872 Libro: 175 Folio: 26 Inscripción: 33
CRU: 08093000645694 (Código Registral Único).
REFERENCIA CATASTRAL: 0847101DF4904N0001PH

RUSTICA: CASA torre y heredad, situado en el término del pueblo de Alella, consistente en la citada torre con sus cuadras lagares, bodegas y demás oficinas, patios, capilla, baños, un pedazo de viña, huerto, jardines, árboles frutales, aguas, juegos de aguas, fuentes y albercas, estanques, acueductos, minas, derechos de buscar, obtener y aprovechar nuevas aguas, hasta la distancia de ciento cincuenta y cinco metros, cincuenta centímetros en dirección al Norte, fuera del mencionado circuito, cuya torre y demás cosas agregadas forman un conjunto circuito todo de paredes, de **superficie real DIEZ MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS** y Linda: al Norte, con tierras de José Oller antes Francisco Javier Moreno; a Oriente, con José Flaquer, antes Jaime Ros y parte con los sucesores de Jaime Rersiadadas, mediante el Torrente llamado de Bernadas, antes Masana; a Mediodía con la riera llamada de "Comafosca" y a Poniente, parte con tierras de José Arnau, antes Mariano Sans, mediante un camino y parte con las de Pedro Gros y Plá, mediante dicha mina. **APROVECHAMIENTOS,** con destino a los usos que se dirán, consistentes, a saber: A) Mina de captación y fluición de agua, cuyo pozo está situado en el Torrente de Can Bernadas, del pueblo de Alella, en su margen izquierdo bajando que continua por dicho Torrente, en el que tiene otros dos pozos y se introduce una finca particular de los señores Mendez en la que hay un pozo registro y finalmente las aguas son conducidas a un distribuidor sito en la finca de éste número, destinándose

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
 Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
 Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles ... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
 Art. 31 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 310 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÓRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 310 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

las aguas a uso público, riego, de dicha finca, la mina reseñada se conoce con el nombre de "Mina de la Biblioteca" y produce unas veinticinco plumas, diarias, y tiene una longitud aproximada de doscientos metros. B) Otra mina de captación y fluición de agua, en la parte Norte exterior a ésta finca que tiene su captación en la misma parte y corresponde a los terrenos conocidos por Can Bruy, donde tiene su captación y desde éste punto se conducen las aguas por una finca de los señores Mendez, hasta el repartidor del "Instituto Borrell" en donde se destinan a uso doméstico y suministro de agua potable a los bajos de la torre existente, en esta finca, esta mina es conocida por "Mina de Can Bruy" y también del Lleó y de la Biblioteca, produce unas quince plumas diarias, y que son conducidas a una balsa de forma semicircular, con capacidad para cuarenta y cinco metros cúbicos de agua.

RESUMEN DE TITULARES ANTERIORES

QUABIT INMOBILIARIAS, S.A. A-96911482
 100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio por título de compraventa.
 (Tipo-nº insc., PuebloNot., Notario, Fecha documento:)
 compra-20a, Barcelona, M. Ventura, 15-9-2000

BUILDINGCENTER, S.A.U. A63106157
 100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio por título de compraventa.
 Formalizado en documento de fecha 18/04/13, autorizado en Madrid, por DON Isabel Estapé Tous, nº de protocolo 1.926. según la inscripción 29ª de fecha 29/05/2013 .

TORRE DEL GOVERNADOR, S.L.UNIPERSONAL B66826645
 100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio por título de compraventa.
 Formalizado en documento de fecha 11/11/16, autorizado en Barcelona, por DON Jaime Ruiz Cabrero, nº de protocolo 1.757. según la inscripción 32ª de fecha 13/01/2017 .

RESUMEN DE TITULARES ACTUALES

TORRE DEL GOVERNADOR, S.L.UNIPERSONAL B65894347
 100,000000%(TOTALIDAD) en pleno dominio por título de fusion por absorcion.
 Formalizado en documento de fecha 26/11/20, autorizado en Barcelona, por DON Enrique Viola Tarragona, nº de protocolo 3.365. según la inscripción 33ª de fecha 13/01/2021 .

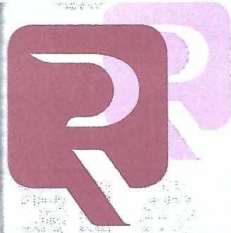
DOCUMENT PROJECT

ÓRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 311 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



CERTIFICACIÓN



RESUMEN DE CARGAS

Como consecuencia de la consideración de inmueble catalogado de la finca de este número, **el Ayuntamiento de Alella y el Consejo comarcal del Maresme ostentan un derecho de retracto con respecto a la finca 64 de Alella**, con arreglo al artículo 22.6 de la Ley 9/1993 de 30 de septiembre del Patrimonio Cultural Catalán. Dicho derecho de retracto podrá ser ejercitado por tales entidades en el plazo legal establecido de dos meses a contar desde la recepción por su parte de la notificación fehaciente a efectuarles comprensiva de la presente transmisión, con indicación del precio, las condiciones de la transmisión y la identidad del adquirente. A tal efecto, las partes requieren al Notario autorizante, para que efectúe la comunicación correspondiente a tal efecto a las siguientes direcciones:

Ayuntamiento de Alella: Oficina d'Alella, Pl. de l'Ayuntament, 1, 0808328Alella. Consejo comarcal del Maresme: Plaça Miquel Biada, 1, 08301Mataró. En el caso de que por el Ayuntamiento o por el Consejo comarcal del Maresme se ejercitara el derecho de retracto dentro del plazo legalmente establecido, la compraventa de la finca de este número quedará sin efecto sin que ninguna de las partes tengan nada que reclamar a la otra como consecuencia de la expresada compraventa. Transcurrido el plazo legal establecido sin que el Ayuntamiento de Alella y/o del Consejo comarcal del Maresme hicieran uso de su derecho de retracto, se entenderá que dichos organismos han renunciado a su ejercicio. En caso contrario y, ser ejercido el derecho de retracto, se estará a lo establecido legalmente al respecto, teniendo derecho la compradora a percibir de la entidad que ejercite el derecho de retracto el precio de venta en el ejercicio del derecho de retracto, más los gastos de la venta ocasionados a la compradora. Inscripción 29ª, del tomo 3.872, libro 175, folio 25 con fecha 29/05/2013 .

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.
 Carga inscrita con fecha: 13/01/2021 caducidad: 13/01/2026
 0:00:00
 Tomo: 3.872 Libro: 175 Folio: 26 Al Margen de Insc/Anot: 33

Art. 226 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
 Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
 Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos de Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles ... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
 Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 312 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 312 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Lo relacionado es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición. Expedido en hojas correlativas en orden inverso a la presente con papel de certificación cuyo número aparece en la esquina superior derecha con su código de barras correspondiente. Mataró, a nueve de noviembre del año dos mil veintidós.

BASE: Declarada Fiscal N° 2-2°-inciso 2°-D.AD-3a.-Ley-8/1989

HONORARIOS+I.V.A.--|--Nos. ARANCEL: 1 y 4.1b Euros:

ADVERTENCIA:

En el supuesto de que la finca esté gravada con alguna anotación preventiva de embargo y exista nota al margen de la misma haciendo constar la expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución (art. 656 LEC), de conformidad con el criterio sostenido por la STS 237/2021, de 4 de Mayo, del Pleno de la Sala Primera, la anotación preventiva de embargo ha de entenderse prorrogada por un plazo de 4 años más a contar desde el día de la fecha de la nota marginal de expedición de certificación.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 313 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



CERTIFICACIÓN



I. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
 Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
 Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles ... La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
 Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta e Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 314 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 314 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

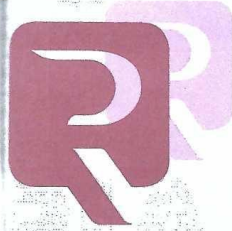
DOCUMENT PROJECT

ÓRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 315 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



CERTIFICACIÓN



DON JUAN FRANCISCO TUR VILAS, REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO UNO DE MATARO Y SU PARTIDO

CERTIFICO: Que a solicitud del presentante de conformidad con el Art. 99.1 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo. Decreto Legislativo 1/2010 de 3 de Agosto. A virtud del precedente solicitud, he examinado los libros del archivo a mi cargo y de ellos resulta:

DATOS DE LA FINCA

FINCA DE ALELLA N°: 790
Tomo: 3001 **Libro:** 107 **Folio:** 87 **Inscripción:** 11
CRU: 08093000651787 (Código Registral Único).
REFERENCIA CATASTRAL: NO CONSTA

URBANA:PIEZA DE TIERRA de extensión una hectárea sesenta y seis áreas noventa centiáreas, el que existe una casa-torre, DIVIDIDA HORIZONTALMENTE EN cuatro entidades independientes y en la que además existe la **ENTIDAD CINCO constituida por el DERECHO DE VUELO** a construir sin constituir derecho de superficie sobre la zona del resto de finca sin edificar, situada en el extremo Nordoriental, con los límites definidos del siguiente modo, al Este, con la línea que delimita el lado de protección del Sistema General Hidrológico a veinte metros frente a la Riera, Norte, la línea paralela al muro de cierre con el camino de Can Colomer y a siete metros de distancia. La profundidad edificable será de trece metros y la anchura de treinta y tres metros medido paralelamente al muro de cierre, sito en el lindero Norte de la finca. La superficie edificable por planta, es por tanto, de cuatrocientos veinte metros cuadrados, debiendo constar el edificio de tres plantas denominadas, sótano, baja y primera. La cuota de participación de las entidades uno a cuatro es de catorce enteros veintiocho centésimas por ciento y la CINCO cuarenta y dos enteros ochenta y ocho centésimas por ciento.

RESUMEN DE TITULARES ANTERIORES

OLIU CREUS, JOSE 39.005.001-Z
 25% vuelo en pleno dominio en régimen de separación de bienes por título de compraventa.

Art. 225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
 Art. 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
 Art. 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar desde el momento del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los libros del Registro.
 Art. 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta a Pique de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 316 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	X2022003992

(Tipo-nº insc., PuebloNot., Notario, Fecha documento:)

divhor-8ª, Barcelona, Hospital Rusiñol, 7-11-1989

SORIA BADIA, ENRIQUE 36.826.253

6,67% vuelo **en pleno dominio** por título de **compraventa**.

(Tipo-nº insc., PuebloNot., Notario, Fecha documento:)

divhor-8ª, Barcelona, Hospital Rusiñol, 7-11-1989

MIRAS MESTRES, MARIANA 37.639.714

18,33% vuelo **en pleno dominio** por título de **compraventa**.

(Tipo-nº insc., PuebloNot., Notario, Fecha documento:)

divhor-8ª, Barcelona, Hospital Rusiñol, 7-11-1989

RIERA FIGUERAS, LUIS 37.253.906-R

37.253.906-R

12'50% entidad cinco **en pleno dominio** en régimen de separación de bienes por título de **compraventa**.

Formalizado en documento de fecha 30/05/17, autorizado en Barcelona, por DON Ildefonso Sánchez Prat, nº de protocolo 1.582. según la inscripción 10ª de fecha 29/06/2017 .

LAMIROY, BEATRIJS MARIA M Y4954135H

Y4.954.135-H

12'50% entidad cinco **en pleno dominio** en régimen de separación de bienes por título de **compraventa**.

Formalizado en documento de fecha 30/05/17, autorizado en Barcelona, por DON Ildefonso Sánchez Prat, nº de protocolo 1.582. según la inscripción 10ª de fecha 29/06/2017 .

RESUMEN DE TITULARES ACTUALES

CLOTET BALLUS, LUIS 36.873.600

25% entidad cinco **en pleno dominio** en régimen de separación de bienes por título de **compraventa**.

(Tipo-nº insc., PuebloNot., Notario, Fecha documento:)

divhor-8ª, Barcelona, Hospital Rusiñol, 7-11-1989

MARTINEZ LAPEÑA, JOSE ANTONIO 36.883.366

18'33% entidad cinco **en pleno dominio** en régimen de separación de bienes por título de **compraventa**.

(Tipo-nº insc., PuebloNot., Notario, Fecha documento:)

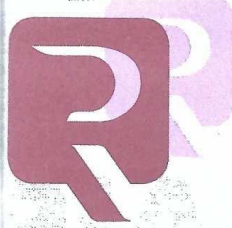
DOCUMENT PROJECT

ÓRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 317 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



CERTIFICACIÓN



divhor-8^a, Barcelona, Hospital Rusiñol, 7-11-1989

FELIX BALLESTA, MARIA ANGELES 37.631.891
 6'67% entidad cinco **en pleno dominio** en régimen de separación de bienes por título de **compraventa**.
 (Tipo-nº insc., PueblòNot., Notario, Fecha documento:)

divhor-8^a, Barcelona, Hospital Rusiñol, 7-11-1989

DUART LLINARES, ARTUR 73.915.550-J
 12'50% entidad cinco **en pleno dominio** en régimen de separación de bienes por título de **compraventa**.
 Formalizado en documento de fecha 16/12/14, autorizado en Barcelona, por DON Miguel Angel Campo Güerri, nº de protocolo 4.213. según la inscripción 9^a de fecha 12/01/2015 .

FONDEVILA GUINART, MARIA 36.570.396-M
 12'50% entidad cinco **en pleno dominio** en régimen de separación de bienes por título de **compraventa**.
 Formalizado en documento de fecha 16/12/14, autorizado en Barcelona, por DON Miguel Angel Campo Güerri, nº de protocolo 4.213. según la inscripción 9^a de fecha 12/01/2015 .

IBORRA VICENTE, EDUARDO 36.553.196-D
 12,50% **en pleno dominio** en régimen de separación de bienes por título de **compraventa**.
 Formalizado en documento de fecha 26/09/17, autorizado en Barcelona, por DON Ramón García-Torrent Carballo, nº de protocolo 3.274. según la inscripción 11^a de fecha 09/11/2017 .

WICKSTEED, BELINDA X00342274B
 12,50% **en pleno dominio** en régimen de separación de bienes por título de **compraventa**.
 Formalizado en documento de fecha 26/09/17, autorizado en Barcelona, por DON Ramón García-Torrent Carballo, nº de protocolo 3.274. según la inscripción 11^a de fecha 09/11/2017 .

225 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
 225 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
 313 de la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritas sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 318 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

La finca de la inscripción 6ª queda afecta al pago de ***17.446 euros**, importe del **3%** del precio de venta correspondiente a Doña Beatrìjs Maria M Lamiroy, conforme a los dispuesto en el artículo 14.5 del Real Decreto 1776/2004 de 30 de Julio. Mataró, a 9 de Noviembre de 2017.

RESUMEN DE CARGAS

Afecta durante el plazo de 5 años al pago de la liquidación del impuesto que, en su caso, proceda al haberse alegado exención/no sujeción.

LIBERADA en cuanto a la cantidad de 865,46 euros.
Carga inscrita con fecha: 11/07/1988

Afecta durante el plazo de 5 años al pago del impuesto.
LIBERADA en cuanto a la cantidad de 117.047,7 euros.
Carga inscrita con fecha: 09/11/2017 caducidad: 09/11/2022 0:00:00
Tomo: 3.001 Libro: 107 Folio: 87 Al Margen de Insc/Anot: 11

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Lo relacionado es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición. Expedido en hojas correlativas en orden inverso a la presente con papel de certificación cuyo número aparece en la esquina superior derecha con su código de barras correspondiente. Mataró, a nueve de noviembre del año dos mil veintidós.

BASE: Declarada Fiscal N° 2-2°-inciso 2°-D.AD-3a.-Ley-
8/1989
HONORARIOS+I.V.A.--|--Nos. ARANCEL: 1 y 4.1b Euros:

ADVERTENCIA:

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 319 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



CERTIFICACIÓN



En el supuesto de que la finca esté gravada con alguna anotación preventiva de embargo y exista nota al margen de la misma haciendo constar la expedición de certificación de cargas para el procedimiento de ejecución (art. 656 LEC), de conformidad con el criterio sostenido por la STS 237/2021, de 4 de Mayo, del Pleno de la Sala Primera, la anotación preventiva de embargo ha de entenderse prorrogada por un plazo de 4 años más a contar desde el día de la fecha de la nota marginal de expedición de certificación.

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

I. De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad

325 de la Ley Hipotecaria: La libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero por certificación del Registro.
 335 del Reglamento Hipotecario: Los Registradores de la Propiedad son los únicos funcionarios que tienen facultad de certificar lo que resulte de los libros del Registro.
 77 del Reglamento del Registro Mercantil: La facultad de certificar de los asientos del Registro corresponderá exclusivamente a los Registradores Mercantiles ... La certificación es el único medio de acreditar fehacientemente el contenido de los asientos del Registro.
 31.3 de la Ordenanza del Registro de Venta e Plazos de Bienes Muebles: Los derechos y garantías inscritos sólo podrán acreditarse en perjuicio de tercero mediante certificación.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 320 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT
PROJECT

ÒRGAN
URBANISME

EXPEDIENT
X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 320 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 321 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

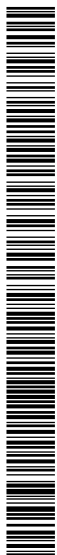
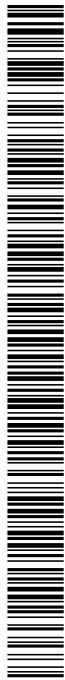
**DOCUMENT
PROJECT**

**ÒRGAN
URBANISME**

**EXPEDIENT
X2022003992**

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 321 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



CRÈDITS

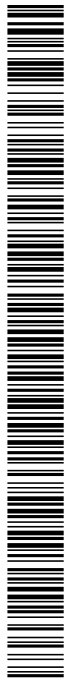
CRÈDITS

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 322 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11



DOCUMENT PROJECT	ÒRGAN URBANISME	EXPEDIENT X2022003992
Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c Origen: Administració Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40 Pàgina 322 de 333	SIGNATURES 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31	



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

DOCUMENT
PROJECTÒRGAN
URBANISMEEXPEDIENT
X2022003992Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 323 de 333SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31

CRÈDITS

CRÈDITS

EQUIP REDACTOR

JORNET - LLOP - PASTOR, arquitectes:

Sebastià Jornet Forner

arquitecte

Joan Enric Pastor Fernández

arquitecte

Miriam Ruiz López

arquitecta

SERVEIS TÈCNICS DE L'AJUNTAMENT D'ALELLA

Eduard Boix Guede

Arquitecte coordinador de planejament i obres

COL-LABORADORS:

INFORME AMBIENTAL

IGREMAP

ANÀLISI DE MOBILITAT

MCRIT

ESTUDIS ECONÒMICS

PROMO Assessors Consultors

Barcelona, desembre de 2022

40915099P SEBASTIA
ANDREU JORNET (R:
B64750300)Firmado digitalmente por 40915099P SEBASTIA ANDREU
JORNET (R: B64750300)
Número de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:08005 /
Hoja# 364724 / Tomo# 40346 / Folio: 36 / Fecha: 19/03/2008 /
Inscripción: 1, serialNumber: DCE=40915099P,
givenName=SEBASTIA ANDREU, sn=JORNET FORNER,
cn=40915099P SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300),
2.5.4.437=VALUES=B64750300, o=JORNET LLOP PASTOR SLP,
c=ES
Fecha: 2022.12.13 11:31:06 +01'00'Sebastià Jornet i Forner, en nom i representació de
JORNETLLOPPASTOR
ARQUITECTES

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebed7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 324 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

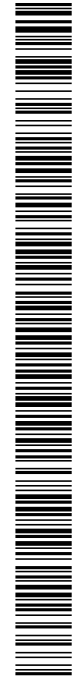
DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 324 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



--- AMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE POUM — TERME MUNICIPAL

MODIFICACIÓ DEL POUM A L'AMBIT DEL PMU-01 TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIA ESTRADA ALELLA

PLANEL·LE D'INFORMACIÓ
1.1. Situació. Ortofotomapa

JORNETLOPPASTOR ARQUITECTES

A3: 1/10.000
JUNY 2022

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 325 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

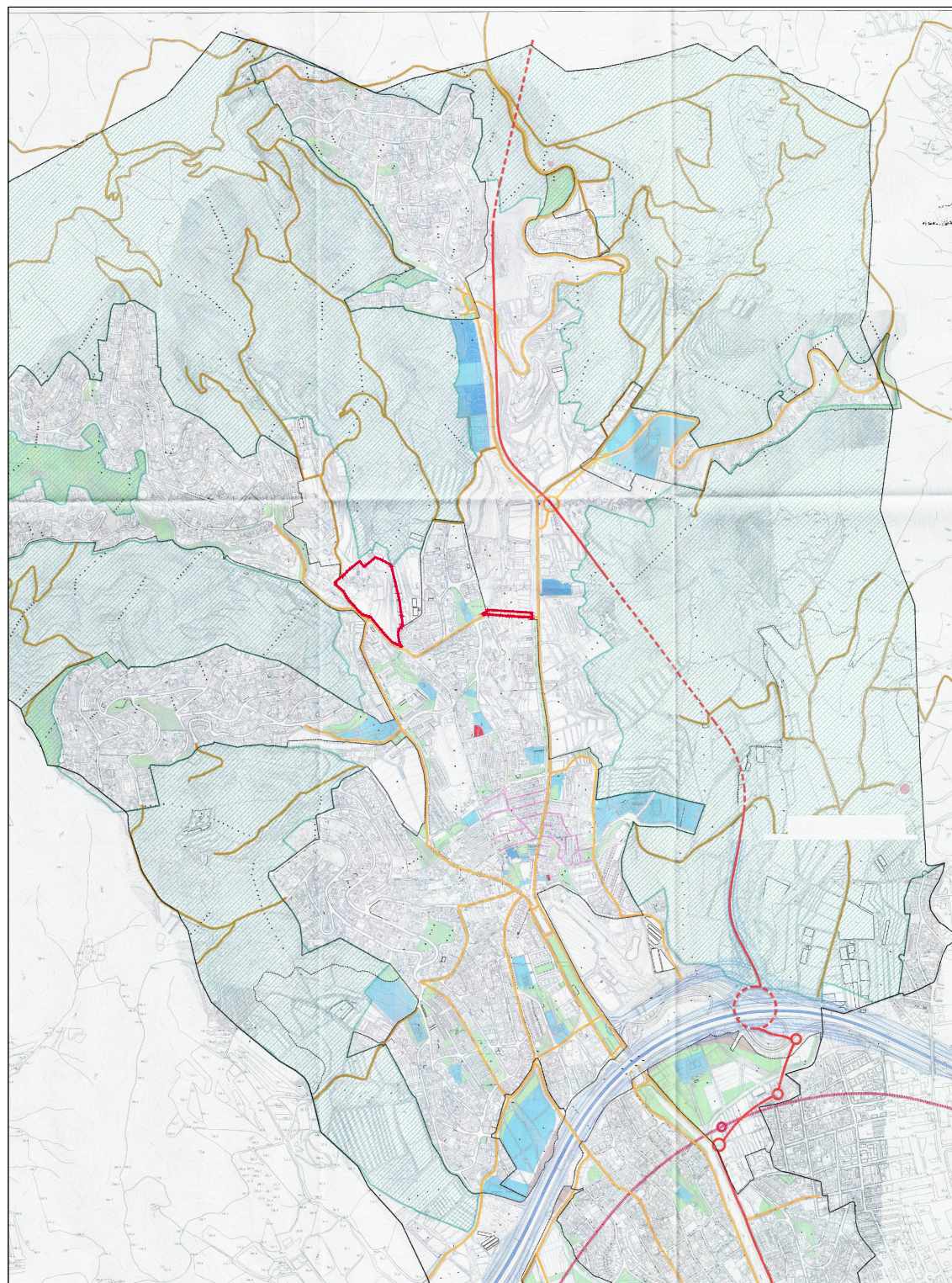
DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 325 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



--- AMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE POUM

MODIFICACIÓ DEL POUM A L'AMBIT DEL PMU-01 TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIA ESTRADA ALELLA

PLANSIÓ D'IMPLEMENTACIÓ
1.2. Situació. Estructura orgànica del POUM

JORNET LLOPASTOR ARQUITECTES

A3: 1/10.000
JUNY 2022

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 326 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

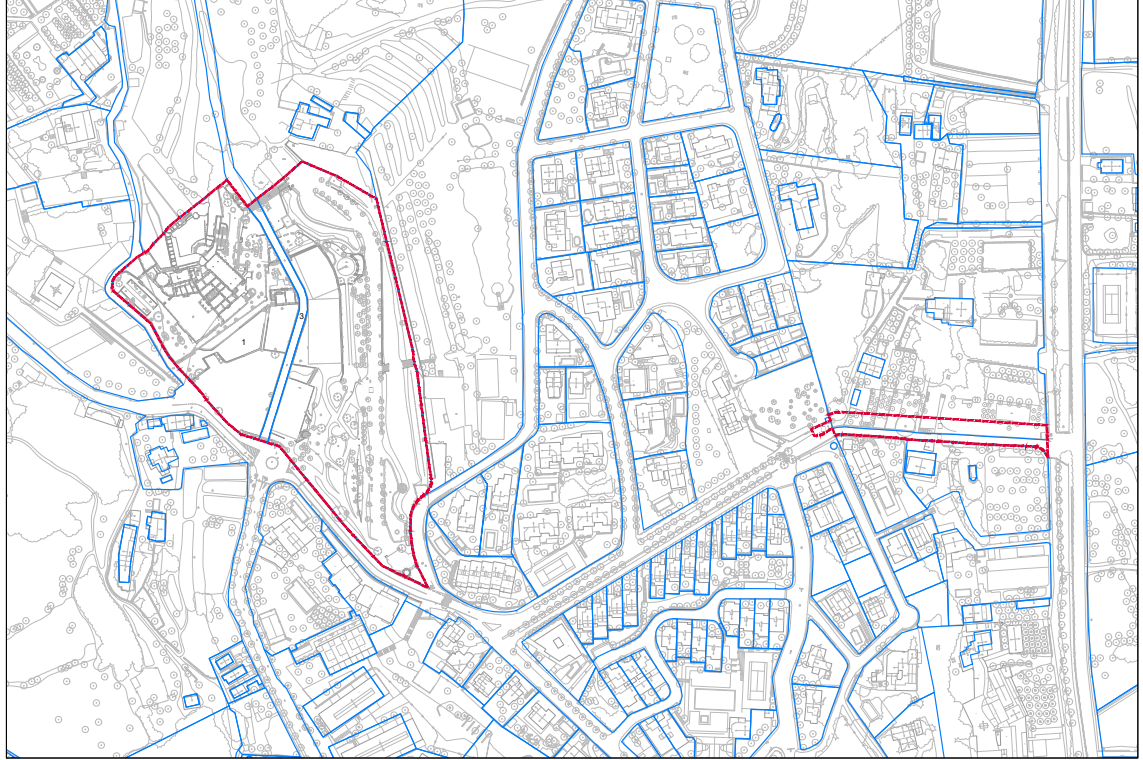
DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 326 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



AMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE POUM
LIMIT PROPIETATS

Table with 6 columns: sòcia, project, nº de finca registral, titular, descripció, i superfície. It lists various parcels and their owners, including 'Torre del Governador S.L.', 'Molins Diversos propietaris', and 'Molins'.

MODIFICACIÓ DEL POUM A L'AMBIT DEL POUM AN TORRE DEL GOVERNADOR I PASSIG MARIA ESTRADA ALELLA

PLANO DE INFORMACIÓ
I.3. Emplaçament - Estructura de la propietat

JORNETLOPPASTOR ARQUITECTES

A3: 1/2,500
JUNY 2022

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 327 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

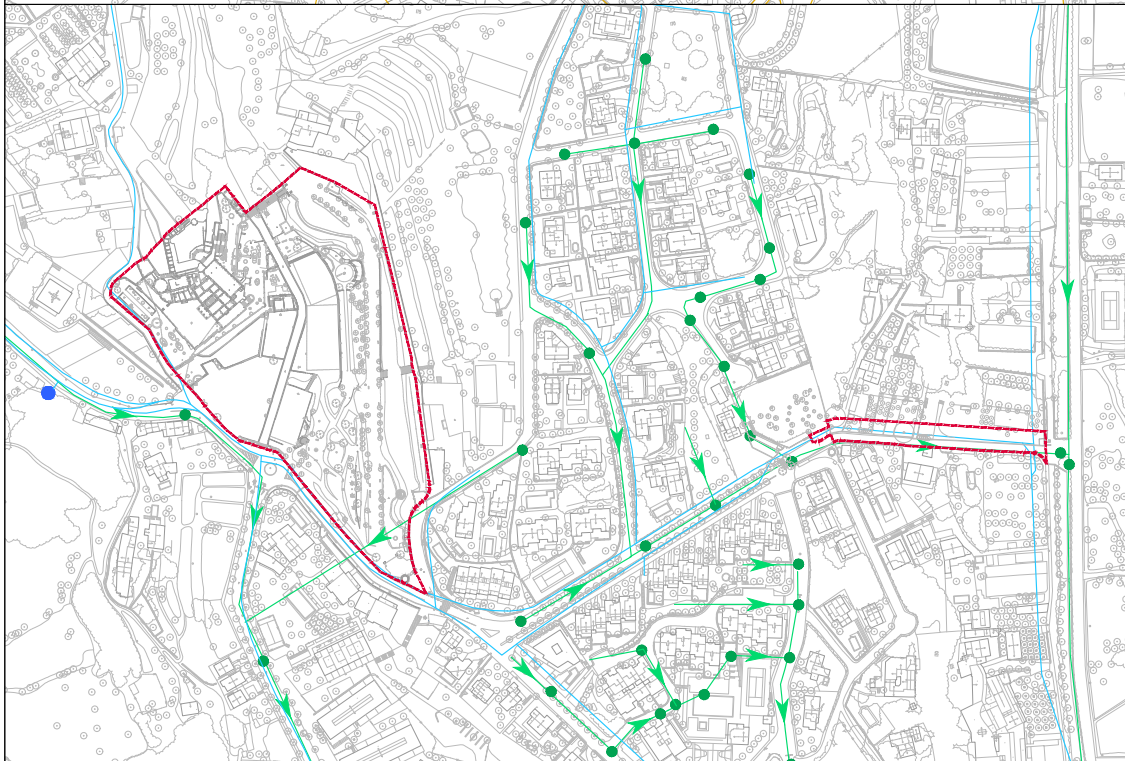
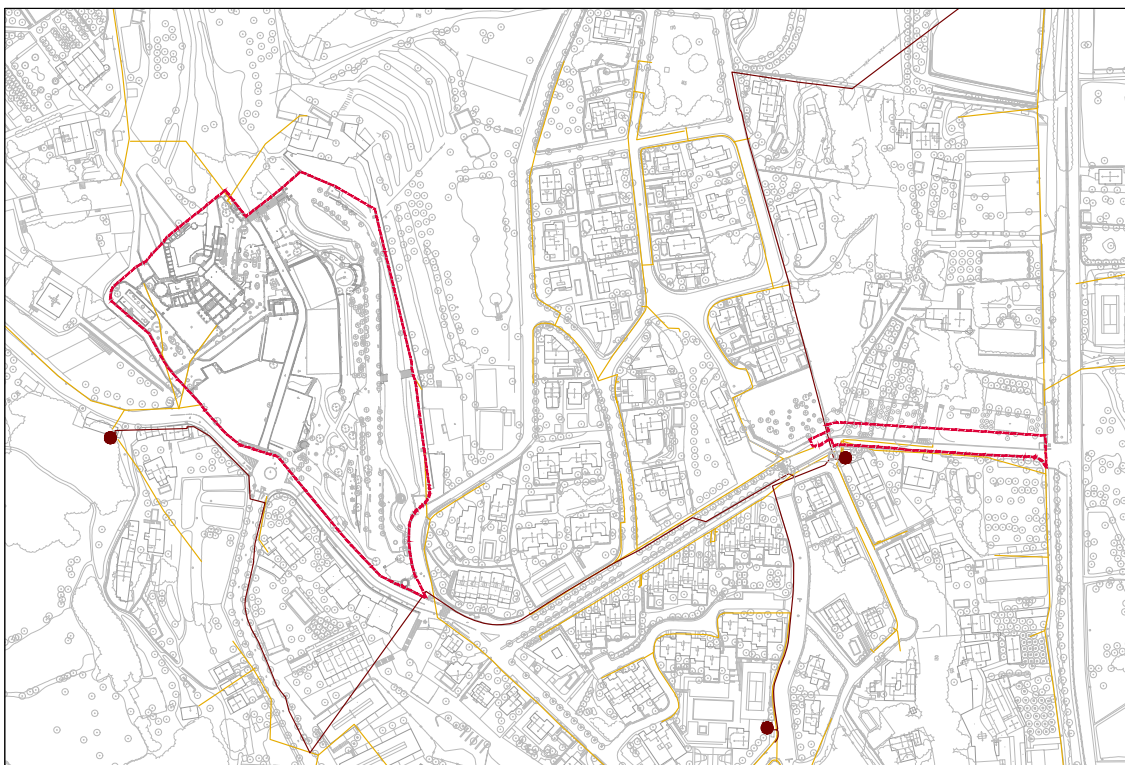
DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 327 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



- AMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE POU
- ELECTRICITAT - XARXA MT
- ELECTRICITAT - XARXA BT
- ELECTRICITAT - ET
- AIGUA POTABLE - XARXA
- AIGUA POTABLE - DIPOSIT
- CLAVEGUERAM - XARXA
- CLAVEGUERAM - POU

MODIFICACIÓ DEL POU A L'AMBIT DEL PMU-01 TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIA ESTRADA ALELLA

PLANSOL D'INTERFERÈNCI

I.4.Serveis

JORNETLLOPASTOR ARQUITECTES

A3: 1/2.500
JUNY 2022

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 328 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

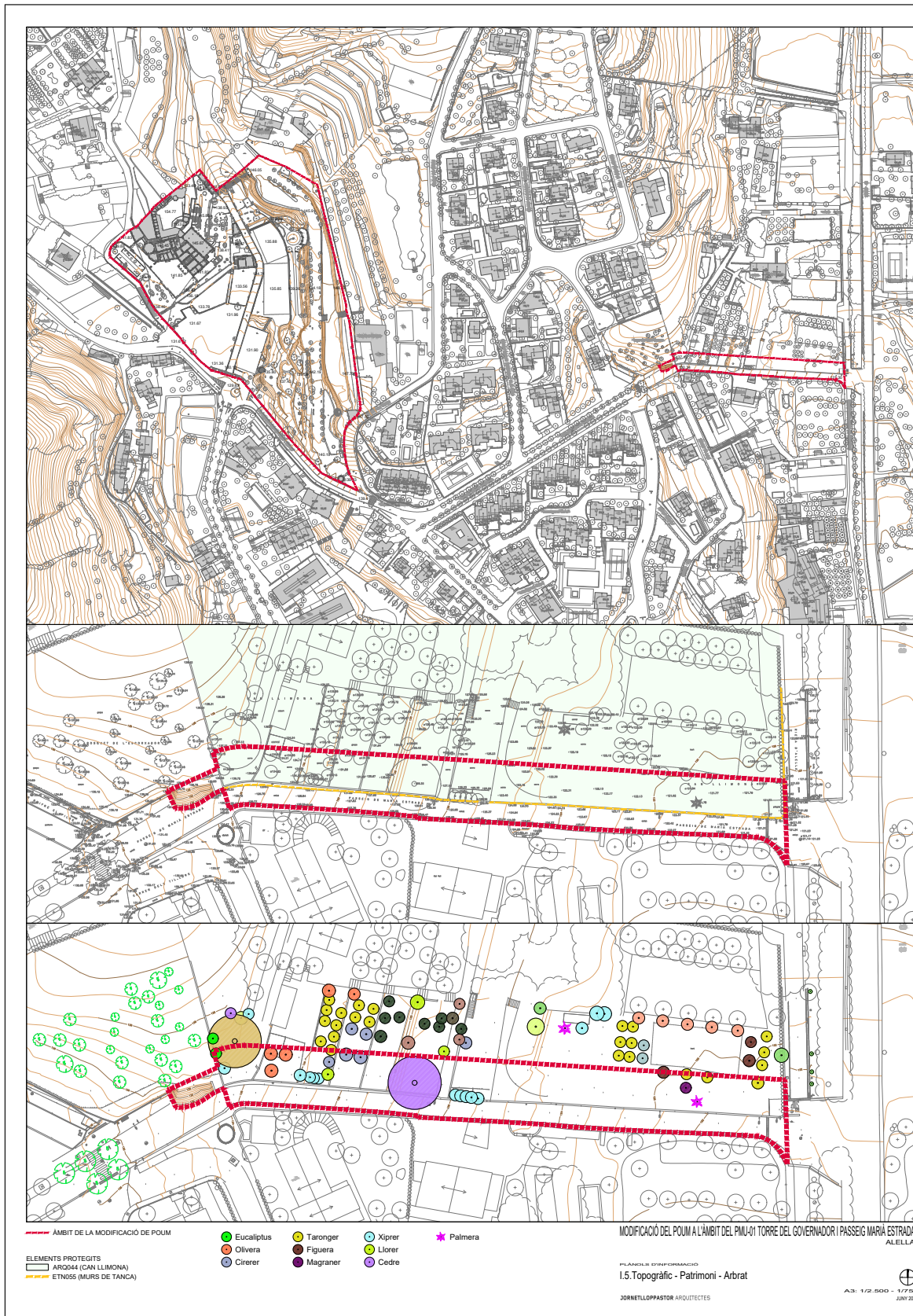
EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 328 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

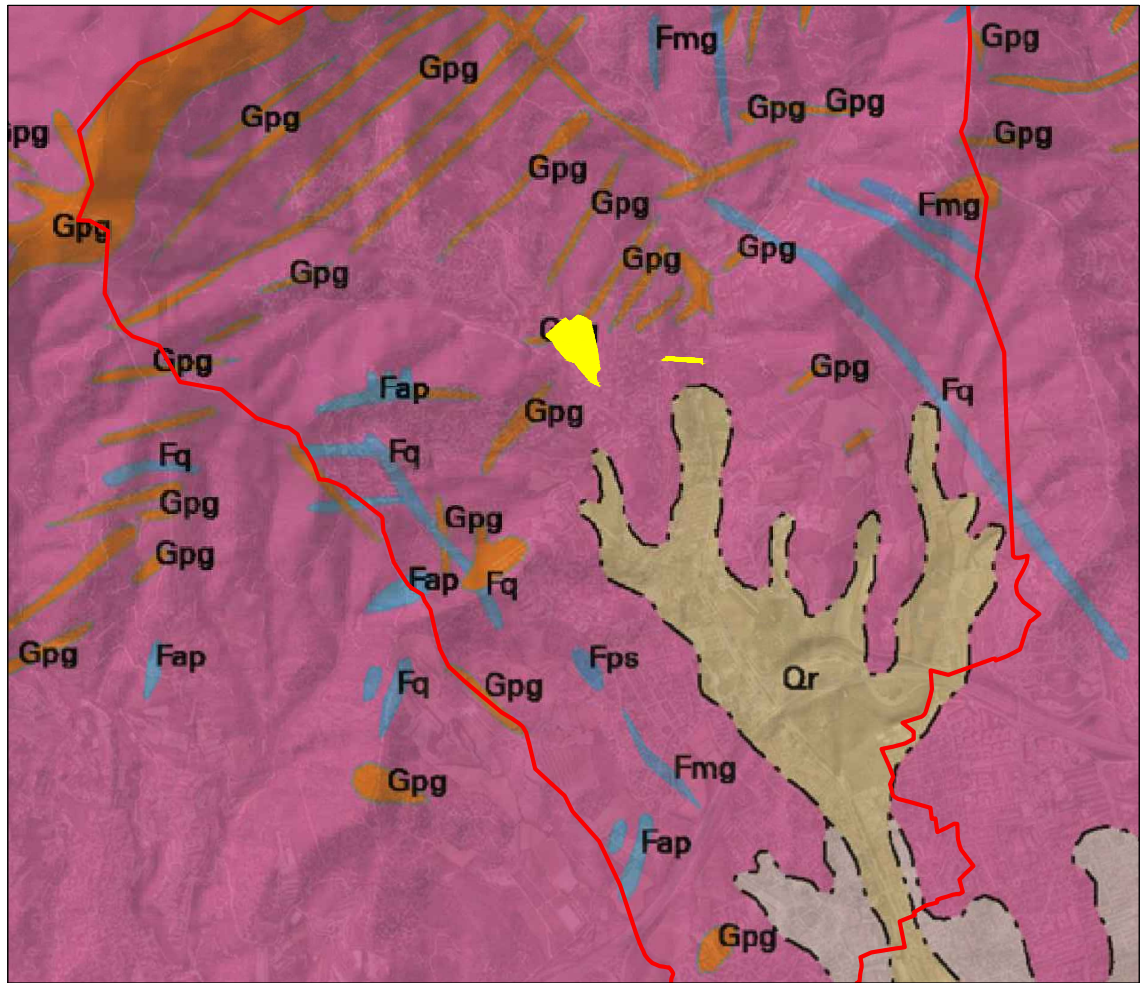
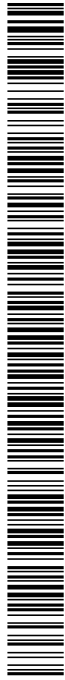
DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 329 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



— ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE POUM
— TERME MUNICIPAL

GRANODIORITES I GRANTS ALCALINS
 Gpg PORFIRS ACIDES
 Fap DICS D'APLITES, PEGMATITES, LEUCOGRANTS PORFIRICS I PORFIRS LEUCOGRANTICS
 Fmg FILONS DE ROQUES BASÍQUES DE COMPOSICIÓ MONZONOCÁRBICA A GRÀFICA
 Fps FILONS DE ROQUES DE COMPOSICIÓ DE SIENITA A MONZONOCÁRBICA
 Fq FILONS DE QUARS
 HOLOCÈ | Qr DIPÒSITS DELS LLITS ACTUALS DE LES RIERES I DELS TORRENTS

PLÀNOL DE D'INFORMACIÓ
 I.6.Base geològica
 JORNETLOPPASTOR ARQUITECTES
 A3: 1/15.000 - 4.000 JUNY 2022

MODIFICACIÓ DEL POUM A L'ÀMBIT DEL PMU-01 TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARÀ ESTRADA ALELLA

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 330 de 333

SIGNATURES

1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

DOCUMENT

PROJECT

ÒRGAN

URBANISME

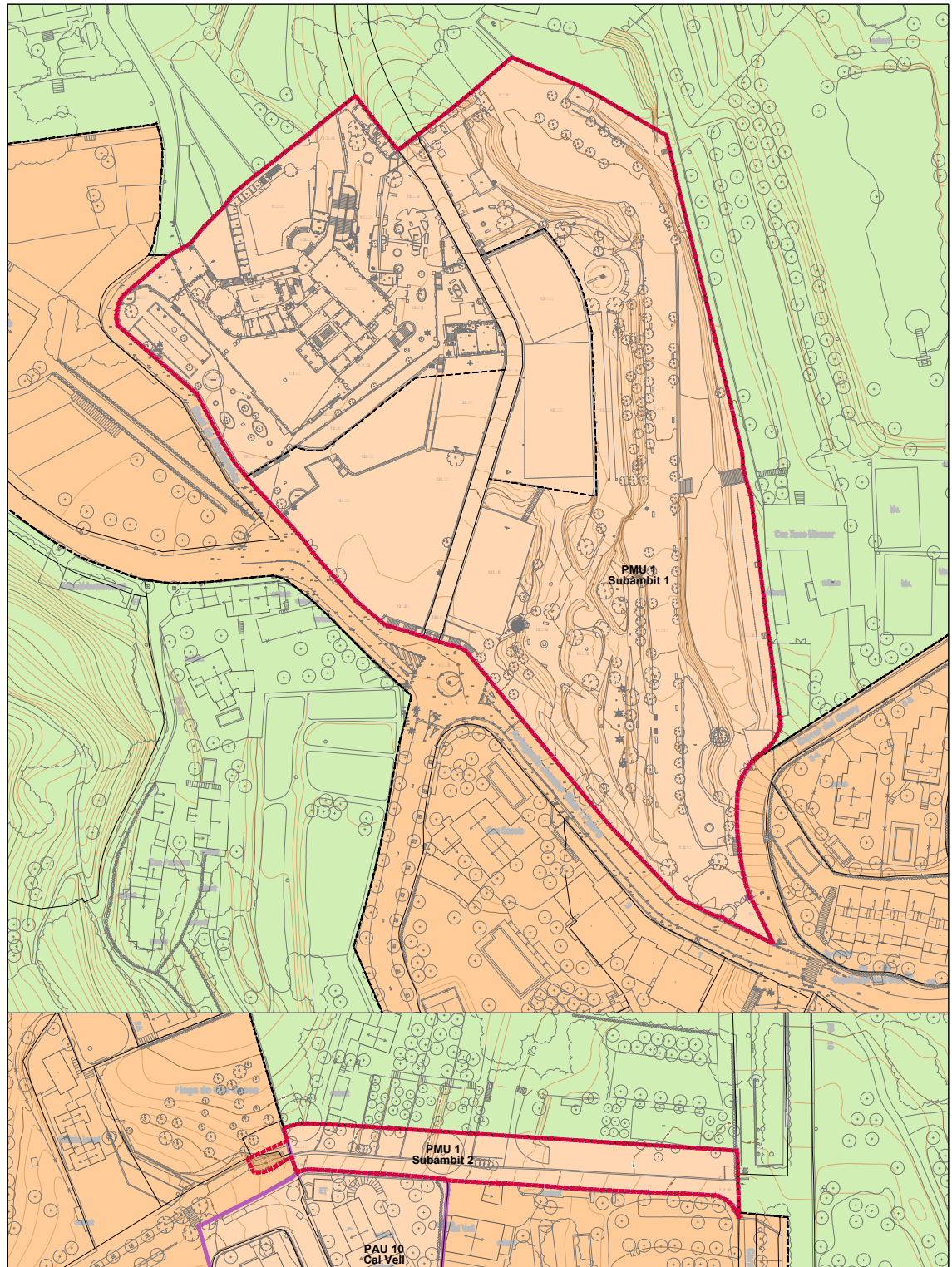
EXPEDIENT

X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 330 de 333

SIGNATURES

1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



— AMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE POUM
 --- LIMIT DE CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
 --- LIMIT DE SECTOR O POLIGON

■ SÒL URBÀ CONSOLIDAT
 ■ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
 ■ SÒL NO URBANITZABLE

MODIFICACIÓ DEL POUM A L'AMBIT DEL PMU-01 TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIA ESTRADA ALELLA

PLANEJAMENT D'INFORMACIÓ
 I.7. Planejament vigent. Classificació del sòl

JORNETLOPPASTOR ARQUITECTES

A3: 1/1,000
 JUNY 2022

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 331 de 333

SIGNATURES
 1.- FÉLIX-JOSÉ Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

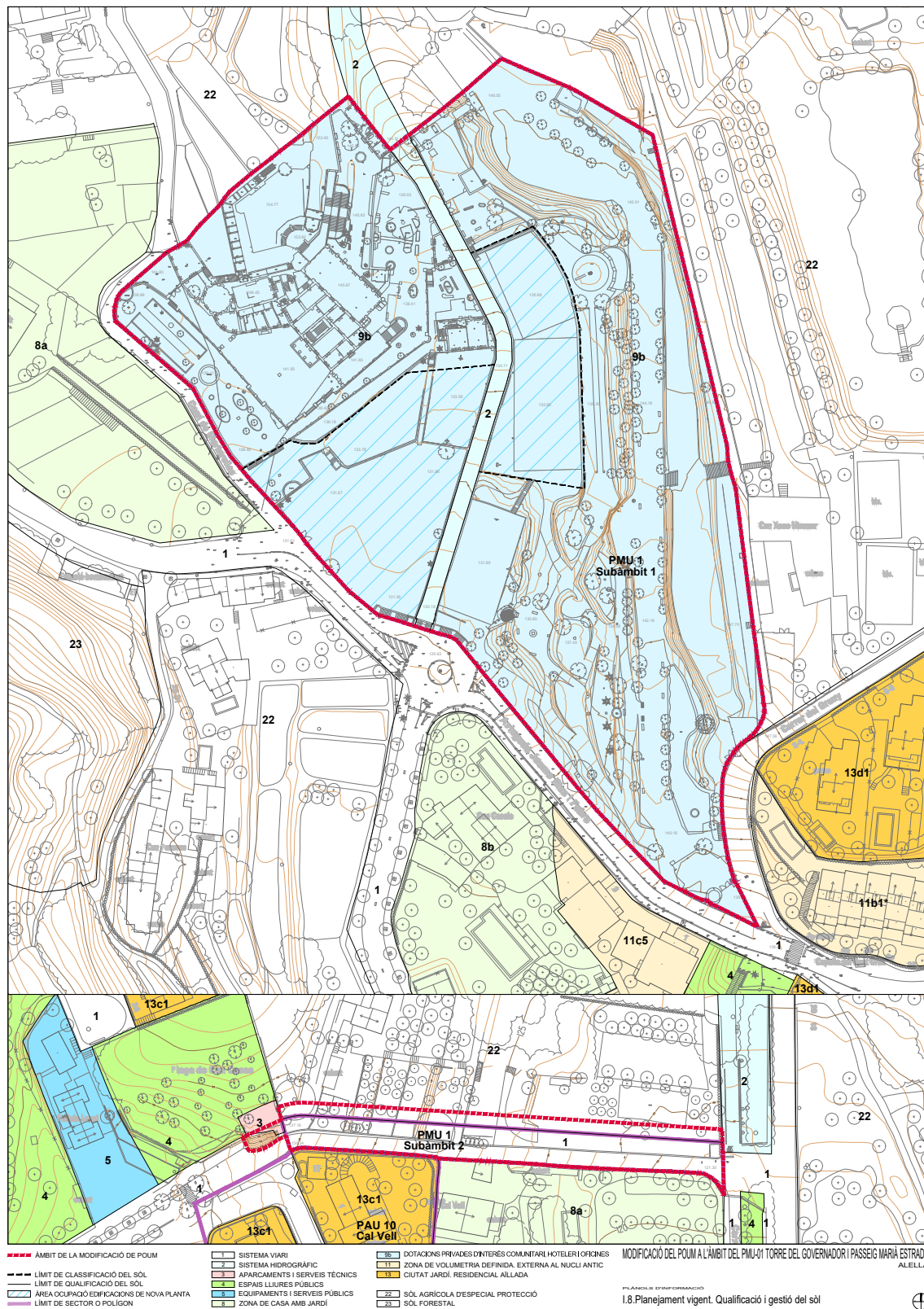
DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 331 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
 Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
 Pàgina 332 de 333

SIGNATURES
 1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

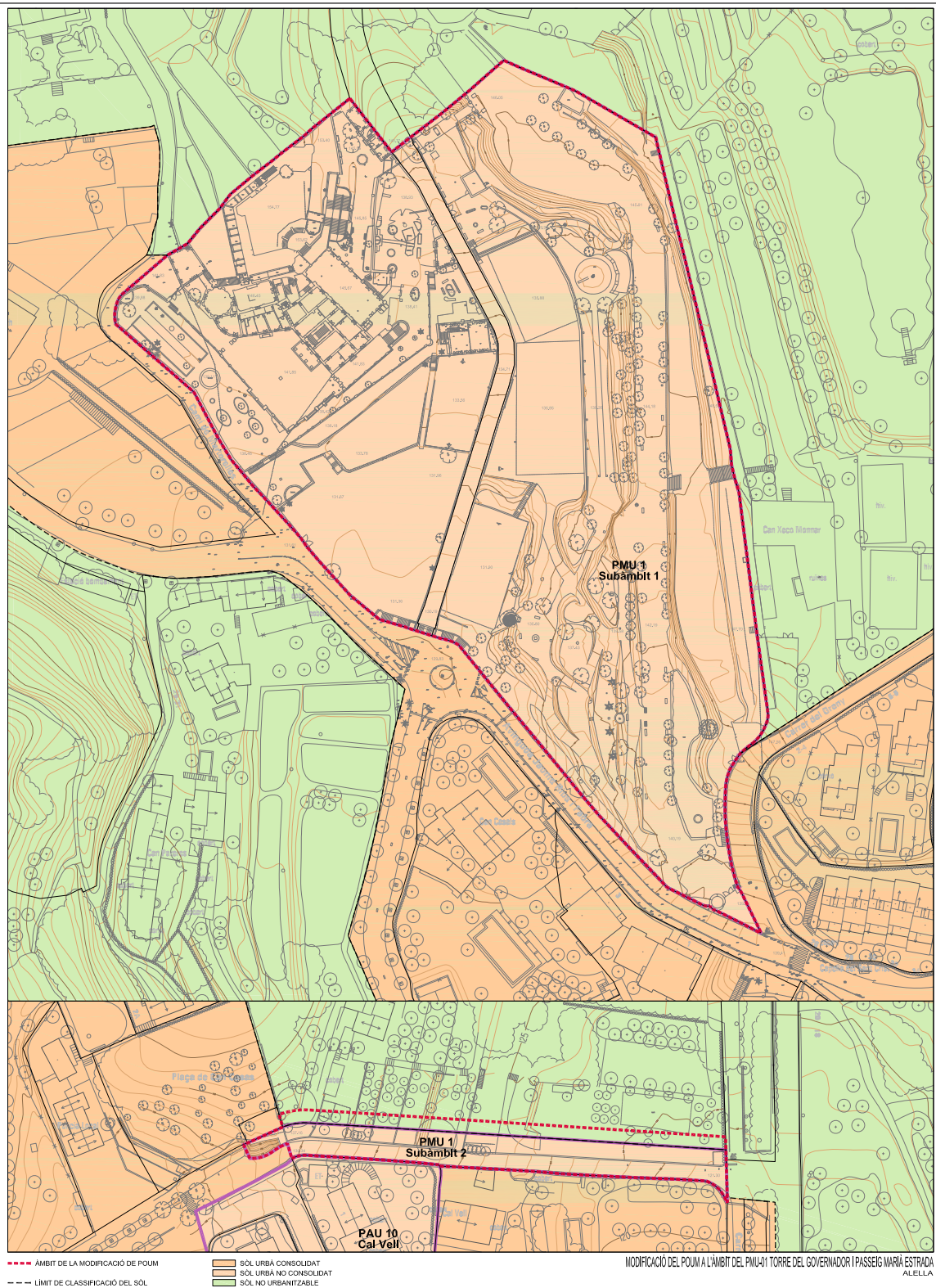
DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
 Origen: Administració
 Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
 Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
 Pàgina 332 de 333

SIGNATURES
 1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
 2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
 3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
 4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

AJUNTAMENT D'ALELLA
 Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

MODIFICACIÓ DEL POU A L'ÀMBIT DEL PMU-41 TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIA ESTRADA ALELLA

PLÀNOL DE REPRESENTACIÓ
 O.1.Planejament proposat. Classificació del sòl

JORNETLOPPASTOR ARQUITECTES

A3: 1/1.000
 JUNY 2023

Codi Segur de Verificació: bbd39f35-5bc3-4803-90f4-8c1d19ebd7d
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2023_14582844
Data d'impressió: 28/02/2023 14:45:16
Pàgina 333 de 333

SIGNATURES
1.- Félix-José Valdés Conde (SIG), 31/01/2023 09:11

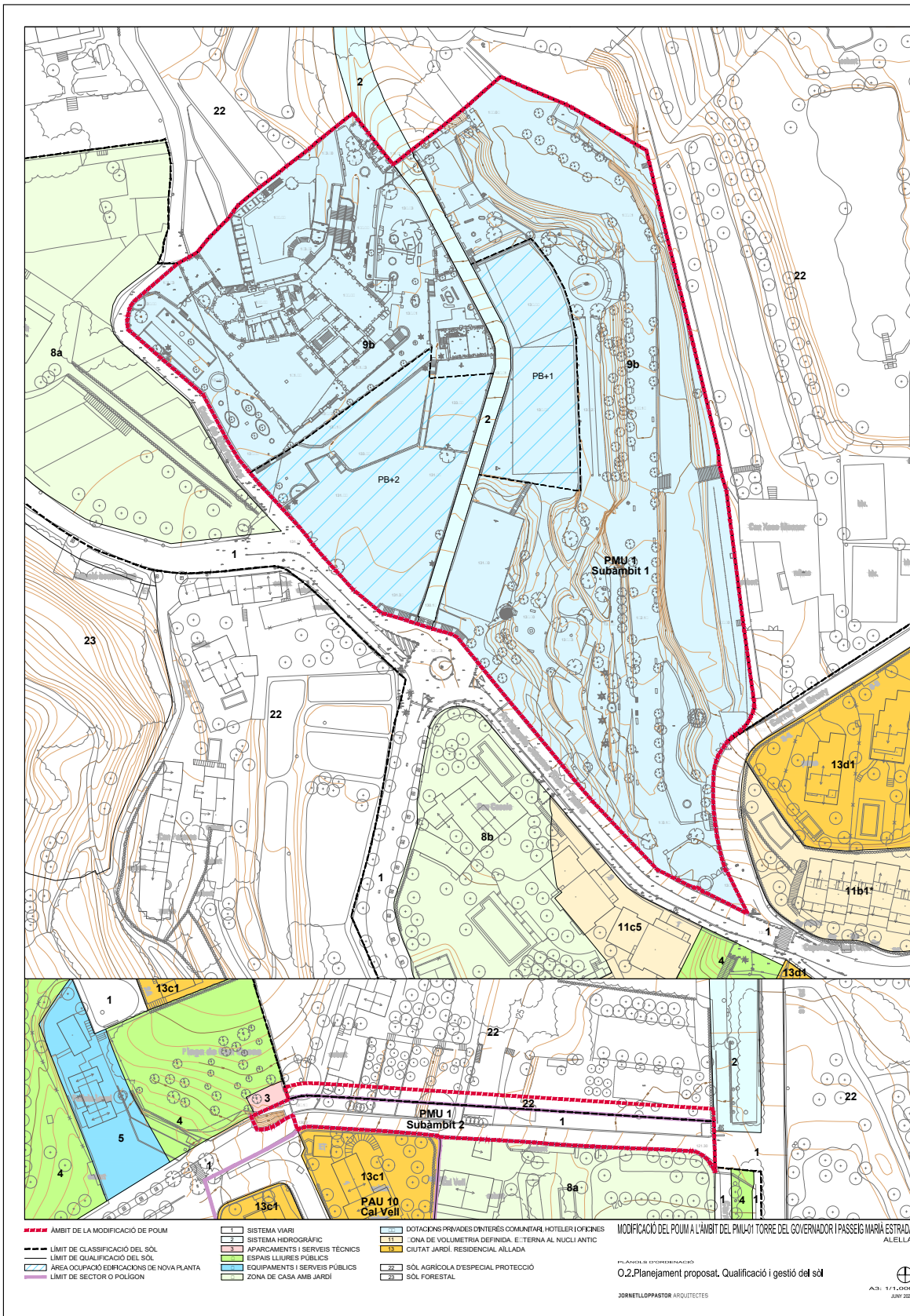
DOCUMENT PROJECT

ÒRGAN URBANISME

EXPEDIENT X2022003992

Codi Segur de Verificació: 423288d1-1077-4615-ba5e-d4b46869cd6c
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01010014_2022_14074925
Data d'impressió: 31/01/2023 09:00:40
Pàgina 333 de 333

SIGNATURES
1.- MIGUEL MORELL (R: A58706045), 12/12/2022 19:57
2.- JOVER ARMENGOL AGUSTIN, 12/12/2022 20:57
3.- IGNASI GRAU (R: B62789680), 13/12/2022 10:26
4.- SEBASTIA ANDREU JORNET (R: B64750300), 13/12/2022 11:31



AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.

- AMBIT DE LA MODIFICACIÓ DE POUM
- LIMIT DE CLASSIFICACIÓ DEL SÒL
- LIMIT DE QUALIFICACIÓ DEL SÒL
- ÀREA D'OCCUPACIÓ I BARRACIONS DE NOVA PLANTA
- LIMIT DE SECTOR O POLÍGON
- SISTEMA VIARI
- SISTEMA HIDROGRÀFIC
- APARCAMENTS I SERVEIS TÈCNICS
- ESPAIS LLIBRES PÚBLICS
- EQUIPAMENTS I SERVEIS PÚBLICS
- ZONA DE CASA AMB JARDÍ
- DOTACIONS PRIVADES D'INTERÉS COMUNITARI, HOTELER I OFENES
- ZONA DE VOLUMETRIA DEFINIDA. E. I. TERNA AL NUCLI ANTIC
- CIUTAT JARDÍ, RESIDENCIAL AILLADA
- SÒL AGRÍCOLA D'ESPECIAL PROTECCIÓ
- SÒL FORESTAL

MODIFICACIÓ DEL POUM A L'AMBIT DEL PMU-01 TORRE DEL GOVERNADOR I PASSEIG MARIA ESTRADA ALELLA
PLANOBLI D'OPORTUNITAT
O.2.Planejament proposat. Qualificació i gestió del sòl
JORNETLOPPASTOR ARQUITECTES
A3: 1/1,0000
JUNY 2022

AJUNTAMENT D'ALELLA
Aquest document és una còpia simple del document electrònic original.